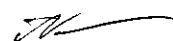


29.06.2005

14 lk. nr. 30155

Anu Tammik



OÜ RUMER ARENDUS

2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ RUMER ARENDUS
MAJANDUSAASTA ARUANNE
2004.a.

Ettevõtte nimetus:	OÜ RUMER ARENDUS
Äriregistri kood:	10721746
Aadress:	80010 Pärnu Lai 10
Telefon:	44 77 313
Telefax:	44 77 310
Põhitegevusala:	kinnisvara arendus
Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2004.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2004.a.
Juhatuse liikmed:	Maire Nigul Rivo Jõeperre

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	10
Lisa 3. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	10
Lisa 4. Müügitulu	10
Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine	11
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7. Laenukohustused	11
Kasumi jaotamise ettepanek	12
Juhatuse ja osanike allkirjad 2004. majandusaasta aruandele	13

TEGEVUSARUANNE

OÜ Rumer Arendus on Pärnus, Lai 10 kinnistu hoonestusõiguse omanik ja tegeles 2004.aastal selle kinnistu rentimisega AS-le Pärnu REV 2002 aastal sõlmitud rendilepingu alusel, renditasu oli minimaalne. Poolaasta seisuga täideti AS Pärnu REV ees kehtinud rendilepingu kohustused ning aasta lõpu seisuga sõlmiti uued rendilepingud kõikide kinnistul paiknevate rentnikega. Renditulud hakkavad laekuma Rumer Arendus OÜ-le 2005 majandusaasta algusest.

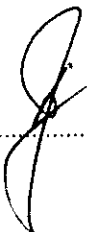
Objektiivsema ülevaate saamiseks ettevõtte finantsseisundist tingis vajaduse hinnata ettevõtte varad ümber nende õiglases väärtuses. Alates 2004 aasta novembrist kajastatakse varemalt bilansis soetusmaksumuses kajastatud hoonestusõigust kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu maksumuse määramine tugines Kinnisvaraekspert eksperthinnangule töö nr. 229-0206/P.

Aastavahetuse seisuga kinnistule õiglase väärtuse leidmiseks juba uutes tingimustes andsid hinnangu sõltumatud hindajad firmast BPE Kinnisvaraekspert. Aastaruanne on koostatud kinnistu õiglast turuväärtust arvestades.

Realiseermiskäive (renditasu) võrdus tegevuskuludega (kinnistu maamaks). Aruandeaasta tulemuseks oli kasum 8024086 krooni, mis kajastab kinnistu ümberklassifitseerimist kinnisvarainvesteeringuks ja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutust. Omakapital aruandeperioodi lõpuks 13,7 miljonit krooni.

Osaühingus 2004.a. töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Juhatusel liige.....



Juhatusel liige.....

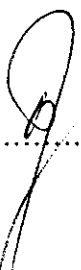


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

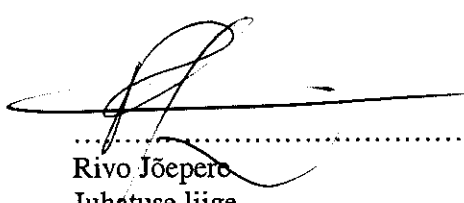
OÜ Rumer Arendus juhatus deklareerib oma vastutust äriseadustikust lähtuvalt koostatud 2004.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Rumer Arendus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
- OÜ Rumer Arendus jätkuvalt tegutsev.



.....
Maire Nigul
Juhatus liige

05.mai 2005.a.



.....
Rivo Jõepera
Juhatus liige

05.mai 2005.a.

BILANSS (eesti kroonides)

AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003	lisa nr.
Käibevara			
1. Raha ja pangakontod	33021	20854	2
6. Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	184928	196925	
Tulevaste perioodide kulud	184928	196925	3
Kokku	217949	217779	
Käibevara kokku			
Põhivara			
9. Kinnisvarainvesteeringud	18000000		6
10. Materiaalne põhivara			
Hoonestusõigus (soetusmaksumuses)		4263540	
Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)		-121790	
Kokku	0	4141750	
Põhivara kokku	18000000	4141750	5
AKTIVA KOKKU	18217949	4359529	

PASSIVA

Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
15. Muud lühiajalised võlad			
Võlad emattevõtjale	1312184	1310000	
Muud võlad	3186342		
Kokku	4498526	1310000	7
Pikaajalised kohustused			
20. Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	0	3186342	
Kokku	0	3186342	7
22. Pikaajalised eraldised			
Pensionieraldised			
Muud eraldised			
Kokku	0	0	
Pikaajalised kohustused kokku	0	3186342	
Kohustused kokku	4498526	4496342	
Omakapital aktsiaseltsis või osühingus			
23. Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses	50000	50000	
24. Reservid			
Kohustuslik reservkapital			
27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5645337	-122026	
28. Aruandeaasta kasum (kahjum)	8024086	-64787	
Omakapital aktsiaseltsis või osühingus kokku	13719423	-136813	
PASSIVA KOKKU	18217949	4359529	

Juhatuse liige:

Juhatuse liige:

KASUMIARUANNE skeem 1 (eesti kroonides)

	2004	2003	lisa nr.
Aritulud			
1. Müügitulu	68700	38400	4
4. Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus	8100000		6
Kokku äritulud	8168700	38400	
6. Mitmesugused tegevuskulud	70780	38625	
8. Põhivara kulum ja väärtuse langus	73900	64590	5
Kokku ärikulud	144680	103215	
Ärikasum (-kahjum)	8024020	-64815	
10. Finantstulud ja -kulud			
e) Muud finantstulud ja -kulud	66	28	
Kokku finantstulud ka -kulud	66	28	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	8024086	-64787	

Juhatuseläige:

Juhatuseläige:

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

(kaudne meetod)

	2004	2003	lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	8 024 020	-64 815	
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus	-8 100 000		6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	73 900	64 590	5
Äritegevusega seotud nõuete muutus	11 997	-196 846	
Kokku rahavood äritegevusest	9 917	-197 071	
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-1 093 600	5
Saadud intressid	66	28	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66	-1 093 572	
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 188 526	1 310 000	
Laenude tagasimaksed	-3 186 342		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 184	1 310 000	
 RAHAVOOD KOKKU	12 167	19 357	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 854	1 497	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 167	19 357	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 021	20 854	2

Juhatus liige.....

Juhatus liige.....

OMAAKPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Aksia- kapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2002	50 000	-122 026	-72 026
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-64 787	-64 787
Saldo 31.12.2003	50 000	-186 813	-136 813
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-	5 832 150	5 832 150
Aruandeperioodi puhaskasum	-	8 024 086	8 024 086
Saldo 31.12.2004	50 000	13 669 423	13 719 423

OÜ Rumer Arendus osakapital summas 50 000 krooni koosneb 2 osakust
nominaalväärtustega 40000 krooni ja 10000 krooni.

Juhatusel liige.....

Juhatusel liige.....

Lisa 1

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED JA HINNANGUD

OÜ Rumer Arendus raamatupidamise aastaaruanne 2004.aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Rumer Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtted

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Materiaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10000 kroonist. Materiaalsed põhivarad on võetud arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Hoonestusõiguse amortisatsiooninormiks 2,08%.

Tuginedes vajadusele hinnata ettevõtte varasid nende õiglasest väärtuses, mis annaks objektiivsema ülevaate ettevõtte finantsseisundist, otsustati muuta põhivara hindamise meetodit alates 2004 aasta novembrist. Seni bilansis soetusmaksumuses kajastatud hoonestusõigust kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna õiglasest väärtuses.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

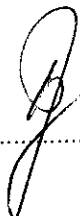
Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

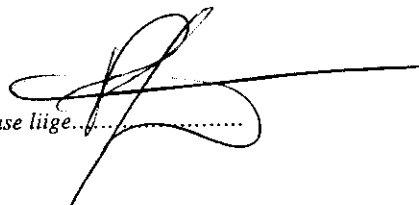
Reservide moodustamine.

Kuna Rumer Arendus OÜ on tegutsenud eelnevatel majandusaastatel kahjumiga, ei ole moodustatud reservkapitali vastavalt Äriseadustik § 160 lg 2.

Juhatusel liige.....



Juhatusel liige.....



Muudatusi arvestuspõhimõtetes aruandeaasta raamatupidamises võrreldes eelmise aastaga tehtud ei ole.

Lisa 2

RAHA JA PANGAKONTOD (kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	812	812
Pangakontod EEK	32209	20042
KOKKU:	33021	20854

Lisa 3

MAKSUVÕLAD JA MAKSUDE ETTEMAKSED (kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Erisoodustuse tulumaksu ettemaks	79	79
Käibemaksu ettemaks	184849	196846
KOKKU:	184928	196925

OÜ-l Rumer Arendus maksuvõlad seisuga 31.12.2004.a. puudusid.

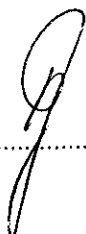
Lisa 4

MÜÜGITULU (kroonides)

	31.12.2004	31.12.2003
Hoonete rent	68700	38400

OÜ Rumer Arendus teostas müügituluna näidatud hoonete renti Eesti Vabariigis.

Juhatusel liige.....



Juhatusel liige.....



MATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE (kroonides)

Lisa 5

	Hoonestusõigus	Kokku
Soetusmaksumus		
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	4 263 540	4 263 540
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-4 263 540	-4 263 540
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	0	0
Akumuleeritud kulum ja allahindlused		
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	121 790	121 790
Aruandeperioodi amortatsioonikulu	73 900	73 900
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-195 690	-195 690
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	0	0
Jääkväärtus		
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	0	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	0	0

KINNISVARAINVESTEERINGUD (kroonides)

Lisa 6

Algsaldo 01.01.2004	0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	4 067 850
Bilansilise väärtuse suurenemine ümberklassifitseerimisel	5 832 150
Õiglase väärtuse suurenemine 2004	8 100 000
Lõppsaldo 31.12.2004	18 000 000

Rumer Arendus OÜ klassifitseeris 15.11.2004 seisuga ümber Lai 10 hoonestusõiguse

Hoone jääkmaksumus seisuga 15.11.2004 oli 4067850 krooni ja hinnanguline turuväärtus 9900000 krooni. Vahe põhivara jääkväärtuse ja õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise seisuga on kajastatud omakapitali kirjel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum". Lai 10 kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks viisid sõltumatud hindajad (BPE Kinnisvaraekspert) läbi eksperthindamise. Õiglase väärtuse leidmisel kasutati diskonteeritud rahavoogude printsiipi, tuginedes sõlmitud rendilepingutele. Ekspert hinnangu kohaselt eelnimetatud kinnistu turuväärtus seisuga 31.12.2004 on 18 000 000 krooni.

LAENUKOHUSTUSED (kroonides)

Lisa 7

Kreeditori nimetus	Seisuga 31.12.2004.a.			Intress %	Võlgnevuse lõpliku kustutamise tähtaeg
	Võlgnevus kokku	Lühiajaline kohustus	Pikaajaline kohustus		
OÜ Moris Cosulting	1312184	1312184	-	-	31.12.2005
OÜ Port Artur Grupp	3186342	3186342	-	-	31.12.2005
Kokku :	4498526	4498526	0	X	X

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Rumer Arendus vaba omakapital on 31.detsembril 2003 järgmine:
(kroonides)

eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	5645337 krooni
aruandeaasta kasum	8024086 krooni
Kokku jaotamata kasum/kahjum	13669423 krooni

OÜ Rumer Arendus juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Eraldis kohustuslikku reservkapitali | 5000 krooni |
| 2. Dividendidena väljamaksmiseks | 0 krooni |

Elmiste aastate jaotamata kasumiks/kahjumiks jääb	13664423 krooni
---	-----------------

JUHATUSE JA OSANIKE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Maire Nigul
juhatuse liige

(allkiri)

(kuupäev)

Rivo Jõepere
juhatuse liige

(allkiri)

06.06.05

(kuupäev)

OÜ Rumer Arendus osanikud:

Moris Consulting OÜ

(allkiri)

06.06.05

(kuupäev)

2004. majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt 06.06.2005.a.