

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Rumer Arendus

registrikood: 10721746

tänavaga nimi, maja number: Lai tn 10/7

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4478888

faks: +372 4478880

e-posti aadress: info@portartur.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2021 aasta kokkuvõttev tarbijahinnaindeks oli 4,7% ning vaatamata COVID pandeemia jätkumisele kasvas jõudsasti majandus nii tervikuna, kui ka tarbimine.

OÜ Rumer Arendus peamine tegevusvaldkond on jae-kinnisvara arendamine - ettevõtte hallata on Lai 10 kinnistu, mis asub atraktiivses asukohas Pärnu linnasüdames jõe vahetus läheduses. Tegevus on oluliselt mõjutatud nii kaubandus- kui ka kinnisvarasektorite arengutest. Pärnu linna üldplaneeringu mõistes on tegu nõ arengualaga, mille vahetusse lähedusse planeeritakse uut sillakoridori ning kuhu suubub ka 2020 aasta kevadel avatud Aia tänava pikendus koos kaasaegsete liiklussõlmedega.

Oma strateegia väljatöötamisel arvestab ettevõtte juhtkond nii kaubanduse trendidega, kui ka moodsa linna vajadustega. Arendamisel on eelkõige lähtutud eesmärkidest, mis aitaksid Pärnu linna südames kujundada veelgi parema sotsiaalse ruumi, panustades kohaliku keskuse staatusesse, kus on miksitud erinevad otstarbed, tooted ja teenused. Otsitakse võimalusi ka tulevikus suurendada kauba ja – teenuste valikut. Oluline eesmärk on Pärnu jõgi linnale „avada“ ning luua atraktiivne kaubandus- ja teenuskvartal. Eesmärk on Pärnu südalinna tuua uusi kaubamärke, mis suudavad uusi külastajaid keskusesse tuua. Seega on olulisel kohal koostöö kohaliku omavalitsusega, mis võimaldaks arendada ümbritsevat linnaruumi. Lisaks KOV on oluliste partnerite hulgas naabruses paiknevad ettevõtted ja ettevõtjad.

Lai tn 10 krunt on Eesti Arhitektide Liidu hinnangul väga soodne ja üks parimaid kohti Pärnus modernse arhitektuuri loomiseks. Sinna sobib kaasaegne ja kõrguslikult vaheldusrikas hoonestus, mis lisaks aktsenti linnasiluetti ja looks planeeritava uue silla valguses väärka sissesõidu kesklinna. Projekti ei ole suudetud ellu viia seoses vaidlustega kõrgusmärgi osas. Eelkõige on olnud piiravad Muinsuskaitse lised piirangud.

Lühiajalises perspektiivis on ettevõtte peamine eesmärk hoida olemasolevate rendipindade olukorda stabiilsena, parandada vakantsust ja rentaablust - 2021 aastal see kindlasti õnnestus. Lisaks juba olemasolevatele kaubanduspindadele avati Lai 10 kinnistul mitmed toitu- ja meelelahutust pakkuvat pinda (Leivakas, Kastrul, Kohvila, Aloha), oldi lokatsiooni pakkuvas partneriks Augustiunetus korraldamisel ning jätkusid läbirääkimised järgmiste võimalike uute üürnikega. Lisaks teostati mõningad vajaduspõhised renoveerimistööd. 2021.aastal ei töötanud Rumer arendus OÜs ühtegi inimest. Juhatus liikmele töötasu ei maksta. Samuti ei maksta juhatuse liikmetele tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

2021.aastal oli OÜ-u Rumer Arendus käive 282 tuhat eurot (2020.aastal 240 tuhat eurot).

Finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu	281 552	239 782
Tulu kasv	17,42%	-3,46%
Puhasrentaablus (puhastulu/müügitulu)	45,55%	-26,86%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajaliste kohustustega)	2,7	1,6
ROA (puhaskasum/koguvaradega)	6,46%	-3,48%
ROE (puhaskasum/omakapitaliga)	6,67%	-3,52%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 060	14 666	2
Nõuded ja ettemaksed	32 608	13 571	3
Kokku käibevarad	84 668	28 237	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 900 000	1 850 000	5
Materiaalsed põhivarad	1 240	0	6
Kokku põhivarad	1 901 240	1 850 000	
Kokku varad	1 985 908	1 878 237	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 820	17 377	8
Kokku lühiajalised kohustised	30 820	17 377	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	31 655	31 255	8
Kokku pikaajalised kohustised	31 655	31 255	
Kokku kohustised	62 475	48 632	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 196	9
Ülekurss	319	319	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 791 682	1 890 505	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 237	-64 415	
Kokku omakapital	1 923 433	1 829 605	
Kokku kohustised ja omakapital	1 985 908	1 878 237	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	281 552	239 782	10
Muud äritulud	50 000	3	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113 477	-67 058	11
Mitmesugused tegevuskulud	-84 087	-89 043	12
Tööjõukulud	0	-41 817	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-155	0	6
Muud ärikulud	0	-70 300	
Ärikasum (kahjum)	133 833	-28 433	
Intressitulud	5	18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	133 838	-28 415	
Tulumaks	-5 601	-36 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 237	-64 415	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rumer Arendus asub Eesti Vabariigis, Pärnus, Lai tn. 10. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise- ja arendustegevusega. OÜ Rumer Arendus omanikuks on OÜ Moris Consulting.

OÜ-i Rumer Arendus 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Rumer Arendus ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, kuna äriühingu osad kuuluvad Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele Port Artur Grupp, kes on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja inkasseeritud sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata nõudesummad on hinnatud individuaalselt, iga arve laekumise tõenäosust eraldi käsitledes. Nõuetele, mille laekumine on muutunud ebatõenäoliseks, moodustatakse allahindlus. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu saamise või vara hinnatõusu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses ning hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindluselt tekkinud vahed kajastatakse aruandeaasta kasumis või kahjumis. Kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse sõltumatute hindajate poolt läbi viidud eksperthinnangut.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kaubakuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses miinus kulum. Põhivara on bilansis esitatud jääkväärtuses, tuues lisades eraldi välja soetusmaksumuse ning akumuliseeritud kulumi. Materiaalse põhivarana kajastatakse vähemalt 640 eurose soetusmaksumusega üle üheaastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varasid, mille kasutamisel loodetakse tulevikus tekkivat tulu.

Põhivarale tehtud täiendavad väljaminekud kapitaliseeritakse ja liidetakse põhivarale, kui need tõstavad vara väärtust ja on tõenäoline, et ettevõtte saab nendest väljaminekutest majanduslikku kasu. Väheväärtuslik vara soetusmaksumusega alla 640 euro on kantud kasutuselevõtul kohe kuluks.

Kulumit on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt vastavalt vara eeldatavale kasulikule kasutuseale lineaarse meetodi järgi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	3
Masinaid ja seadmed	5

Rendid

Rendilepingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised lepingust tulenevad tulud ja riskid lähevad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina ning selliste lepingute alusel teostatud maksed kantakse kulusse sellel perioodil, mille eest need maksed on sooritatud.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, netoväärtuses ilma käibemaksu ja hinnavähenditeta. Realiseerimise momendiks loetakse teenuse kättesaadavaks tegemist ostjale.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

OÜ Rumer Arendus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi;
- ettevõtte töötajaid; ja
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	52 060	13 427
Sularaha kassas	0	1 239
Kokku raha	52 060	14 666

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	32 495	32 495	
Ostjatelt laekumata arved	32 495	32 495	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Muud nõuded	112	112	
Viitlaekumised	112	112	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 608	32 608	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 202	13 202	
Ostjatelt laekumata arved	13 202	13 202	
Nõuded seotud osapoolte vastu	245	245	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Ettemaksed	123	123	
Tulevaste perioodide kulud	123	123	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 571	13 571	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 634		3 460
Ettemaksukonto jääk	1		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	2 634	1	3 460

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-70 000
31.12.2020	1 850 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2021	1 900 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	190 839	180 531
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 511	68 371

Pärnu linnas, aadressil Lai tn. 10 asuvale OÜ-ile Rumer Arendus kuuluva kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks viisid sõltumatud hindajad (kinnisvarabüroo "Colliers International Advisors OÜ") läbi eksperthindamise. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel kasutati tulumetodil, mida rakendati läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi. Hindamisel kasutatud diskontomääraks on võetud 10% ning kapitalisatsioonimääraks 9%. Eksperthinnangu kohaselt on eelnimetatud kinnistu turuväärtuseks seisuga 31.12.2021 1 900 000 eurot (2020.a. 1 850 000)

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus		8 035	8 035	8 035
Akumuleeritud kulum		-8 035	-8 035	-8 035
Jääkmaksumus		0	0	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus		8 035	8 035	8 035
Akumuleeritud kulum		-8 035	-8 035	-8 035
Jääkmaksumus		0	0	0
Ostud ja parendused	1 395		1 395	1 395
Muud ostud ja parendused	1 395		1 395	1 395
Amortisatsioonikulu	-155		-155	-155
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 395	8 035	9 430	9 430
Akumuleeritud kulum	-155	-8 035	-8 190	-8 190
Jääkmaksumus	1 240	0	1 240	1 240

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	190 839	180 531
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 900 000	1 850 000
Kokku	1 900 000	1 850 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	26 123	26 123		
Võlad seotud osapooltele	2 063	2 063		14
Maksuvõlad	2 634	2 634		4
Saadud ettemaksed	31 655		31 655	
Tulevaste perioodide tulud	31 655		31 655	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 475	30 820	31 655	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 325	9 325		
Võlad seotud osapooltele	4 592	4 592		14
Maksuvõlad	3 460	3 460		4
Saadud ettemaksed	31 255		31 255	
Tulevaste perioodide tulud	31 255		31 255	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 632	17 377	31 255	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 195	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	281 552	239 782
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	281 552	239 782
Kokku müügitulu	281 552	239 782
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lao- ja kaubanduspindade üürileandmine ja käitus (L68201)	276 645	235 510
Muud tulud	4 907	4 272
Kokku müügitulu	281 552	239 782

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	77 440	48 911
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 646	9 862
Hooldus- ja remondikulud	28 391	8 285
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	113 477	67 058

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 738	4 098
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 767
Administratiivkulud	49 950	54 000
Ostetud teenused	30 852	25 028
Kindlustus	472	659
Muud	75	1 491
Kokku mitmesugused tegevuskulud	84 087	89 043

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	31 120
Sotsiaalmaksud	0	10 697
Kokku tööjõukulud	0	41 817
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Moris Consulting OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Port Artur Grupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	245
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	245
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 063	4 592
Kokku võlad ja ettemaksed	2 063	4 592

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 324	4 214
Kokku müüdud	4 324	4 214

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	73 342	84 571
Kokku ostetud	73 342	84 571

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	31 120

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.10.2022

Osaühing Rumer Arendus (registrikood: 10721746) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJO VETIK	Juhatuse liige	21.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 791 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 237
Kokku	1 919 919
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 919 919
Kokku	1 919 919

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 791 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 237
Kokku	1 919 919
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 919 919
Kokku	1 919 919

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	276645	98.26%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Moris Consulting	10858095	Eesti	3195 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4478888
Faks	+372 4478880
E-posti aadress	info@portartur.ee