

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Rumer Arendus

registrikood: 10721746

postiaadress: Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Lai tn 10/7

postisihthnumber: 80010

telefon: +372 4478888

faks: +372 4478880

e-posti aadress: info@portartur.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

TEGEVUSARUANNE

Tegevuskeskkonna üldine areng ja selle mõju majandustulemustele

OÜ Rumer Arendus peamine tegevusvaldkond on jae-kinnisvara arendamine - ettevõtte hallata on Lai 10 kinnistu, mis asub atraktiivses asukohas Pärnu linnasüdames jõe vahetus läheduses. Ettevõtte 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 sellega koos välja arendatav liikluskeem. Juba täna läbib kinnistut üha enam populaarsust koguv Jaansonirada.

2023 on terve aasta vältel olnud majandus progresseeruvalt languses, mis on jõudnud pea kõikidesse sektoritesse. 2023. aasta lähebki ajalukku majanduslanguse ja hinnatõusu aastana, kusjuures aastalõpu teeb süngeks teadmine, et ei üks ega teine ole veel taltunud. 2023. aasta kokkuvõttes langes SKP võrreldes 2022.aastaga 3%. Seega langes majandus teist aastat järjest. Kuigi vähenenud on valdava osa tegevusalade lisandväärtus, tuleb peamine osa viimase kahe aasta majanduslangusest ikkagi üsna kitsast osast majandusest. Majanduslanguse taga on eeskätt energeetika, töötlev tööstus ning veondus ja laondus, mis andsid 2021. aasta SKPst alla veerandi. Lisaks energeetikasektorile selgitavad suure osa SKP kahanemisest töötlev tööstus ning veonduse ja laonduse tegevusala. Veondust ja laondust on otseselt piiranud kaubavahetuse vähenemine Venemaaga ja transiidiaari drastiline kokkutõmbumine. 2023 aasta suurimaks negatiivseks mõjutajaks on loomulikult intressimäärade tõus, mis pidurdab pooleliolevaid arendusi ning sunnib ettevõtte arengukavad üle vaatama.

Peamised tegevussuunad 2023

Oma strateegia väljatöötamisel arvestab ettevõtte juhtkond nii kaubanduse trendidega, kui ka moodsa linna laiemalt ja Pärnu kitsamalt, vajadustega. Arendamisel on eelkõige lähtutud eesmärkidest, mis aitaksid Pärnu linna südames kujundada veelgi parema sotsiaalse ruumi, panustades kohaliku keskuse staatusesse, kus on esindatud erinevad otstarbed, tooted, teenused, meelelahutus ja kultuur. Loomulikult on oluline, et inimesed pääseksid kinnistule lisaks autole ka jala ja rattaga- just nagu moodsas linnas tavaks on! On oluline „avada“ jõeäär linna inimestele ja külalistele.

Lai tn 10 krunt on ka Eesti Arhitektide Liidu hinnangul üks parimaid asukohti moodsa linnaruumi arendamiseks – sinna sobib kaasaegne ja kõrguslikult vaheldusrikas hoonestus, mis looks pikas perspektiivis väärrika laienduse linnasüdamele.

Lisaks pikaajalistele plaanidele, oli lühiajalises perspektiivis oluline eesmärk hoida olemasolevate rendipindade olukorda stabiilsena, investeerida taristusse ja juurdepääsuteedesse, valgustusse. Jooksvalt otsitakse võimalusi leida ja tuua alale uusi sobilikke üürnike, kes täiendaksid juba loodud keskkonda..

2023.aastal ei töötanud Rumer Arendus OÜ-us ühtegi inimest. Juhatusel liikmele töötasu ei maksta. Samuti ei maksta juhatusel liikmetele tasu nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel.

Müügitulu ja suhtarvud

2023.aastal oli OÜ-u Rumer Arendus käive 389,8 tuhat eurot (2022.aastal 387,4 tuhat eurot). 2023.aasta kasum oli 155,4 tuhat eurot (2022.aasta kasum 404,7 tuhat eurot).

Finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	389 785	387 444
Tulu kasv	0,6%	37%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	39,9%	104%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajaliste kohustustega)	3,1	4,5
ROA (puhaskasum/koguvaradega)	6,5%	16,9%
ROE (puhaskasum/omakapitaliga)	6,7%	17,4%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	66 770	118 952	2
Nõuded ja ettemaksed	32 044	49 409	3
Kokku käibevarad	98 814	168 361	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 292 685	2 230 000	5
Materiaalsed põhivarad	310	775	6
Kokku põhivarad	2 292 995	2 230 775	
Kokku varad	2 391 809	2 399 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	32 103	37 209	8
Kokku lühiajalised kohustised	32 103	37 209	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	36 134	33 767	8
Kokku pikaajalised kohustised	36 134	33 767	
Kokku kohustised	68 237	70 976	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	9
Ülekurss	319	319	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 164 646	1 919 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 412	404 727	
Kokku omakapital	2 323 572	2 328 160	
Kokku kohustised ja omakapital	2 391 809	2 399 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	389 785	387 444	10
Muud äritulud	62 685	330 000	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-171 794	-190 535	11
Mitmesugused tegevuskulud	-91 708	-121 726	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-465	-465	6
Ärikasum (kahjum)	188 503	404 718	
Intressitulud	1 723	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 226	404 727	
Tulumaks	-34 814	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 412	404 727	

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 2023.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.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 akumuleeritud 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 koheselt 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.

Finantskohustised

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	66 455	118 637
Sularaha kassas	315	315
Kokku raha	66 770	118 952

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	29 267	29 267	
Ostjatelt laekumata arved	29 267	29 267	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 501	2 501	4
Ettemaksed	276	276	
Tulevaste perioodide kulud	276	276	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 044	32 044	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	46 295	46 295	
Ostjatelt laekumata arved	46 295	46 295	
Nõuded seotud osapoolte vastu	481	481	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 501	2 501	4
Ettemaksed	132	132	
Tulevaste perioodide kulud	132	132	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 409	49 409	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 428		2 197
Ettemaksukonto jääk	2 501		2 501	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 501	2 428	2 501	2 197

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	330 000
31.12.2022	2 230 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	62 685
31.12.2023	2 292 685

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	252 300	217 919
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	77 251	68 847

Pärnu linnas, aadressil Lai tn. 10 asuvale OÜ-ile Rumer Arendus kuuluva kinnistu õiglase väärtuse leidmiseks viisid sõltumatud hindajad (kinnisvarabüroo "1Partner Advisory OÜ") läbi eksperthindamise. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel kasutati tulumeetodil, mida rakendati läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi. Hindamisel kasutatud diskontomääraks on võetud 10,3% ning kapitalisatsioonimääraks 8,5%. Eksperthinnangu kohaselt on eelnimetatud kinnistu turuväärtuseks seisuga 31.12.2023 2 292 685 (2022.a. 2 230 000) eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-465		-465	-465
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 395	8 035	9 430	9 430
Akumuleeritud kulum	-620	-8 035	-8 655	-8 655
Jääkmaksumus	775	0	775	775
Amortisatsioonikulu	-465		-465	-465
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 395	8 035	9 430	9 430
Akumuleeritud kulum	-1 085	-8 035	-9 120	-9 120
Jääkmaksumus	310	0	310	310

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	252 300	217 919	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 292 685	2 230 000	5
Kokku	2 292 685	2 230 000	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	20 833	20 833		
Võlad seotud osapooltele	8 842	8 842		13
Maksuvõlad	2 428	2 428		4
Saadud ettemaksed	36 134		36 134	
Tulevaste perioodide tulud	36 134		36 134	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 237	32 103	36 134	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	33 467	33 467		
Võlad seotud osapooltele	1 545	1 545		13
Maksuvõlad	2 197	2 197		4
Saadud ettemaksed	33 767		33 767	
Tulevaste perioodide tulud	33 767		33 767	
Kokku võlad ja ettemaksed	70 976	37 209	33 767	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 195	3 195
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	389 785	387 444
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	389 785	387 444
Kokku müügitulu	389 785	387 444
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lao- ja kaubanduspindade üürileandmine ja käitus (L68201)	382 904	380 805
Muud tulud	6 881	6 639
Kokku müügitulu	389 785	387 444

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

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	118 233	155 886
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 021	9 427
Hooldus- ja remondikulud	44 540	25 222
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	171 794	190 535

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 738	2 738
Administratiivkulud	54 000	54 000
Ostetud teenused	33 713	52 328
Kindlustus	816	490
Reklaam	435	2 145
Muud	6	10 025
Kokku mitmesugused tegevuskulud	91 708	121 726

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Moris Consulting OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase 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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	481	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	481	3
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 842	1 545	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 842	1 545	8

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 875	4 906
Kokku müüdud	4 875	4 906

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 368	91 016
Kokku ostetud	90 368	91 016

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2024

Osaühing Rumer Arendus (registrikood: 10721746) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJO VETIK	Juhatuse liige	18.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 164 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 412
Kokku	2 320 058
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 320 058
Kokku	2 320 058

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 164 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 412
Kokku	2 320 058
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 320 058
Kokku	2 320 058

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	382904	98.23%	Jah