

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Jaamamoisa maja OÜ

**registrikood:** 12752544

**tänavatalu nimi,** Maakri tn 30  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**telefon:** +372 6303700

**e-posti aadress:** property@capmill.eu

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud            | 7  |
| Lisa 3 Laenukohustised                     | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 5 Osakapital                          | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 7 Muud äritulud                       | 9  |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                         | 10 |
| Lisa 10 Muud ärikulud                      | 10 |
| Lisa 11 Intressikulud                      | 10 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 12 |
| Vandeaudiitori aruanne                     | 13 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Jaamamoisa maja on asutatud 13.11.2014.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Jaama 74 Tartu linn.

Jaamamoisa maja OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 557 692 eurot (2020. aastal oli 528 697 eurot) ning kahjum 267 949 eurot (2020. aastal oli kahjum 207 641 eurot).

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud. Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Kinnisvara arenduse ja halduse üldine olukord turul ei ole oluliselt muutunud ja mõju ettevõtte tegevusele puudub. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ja seda ei mõjuta sotsiaalsed ega keskkonnavalasused tegurid. Ettevõtte tegevus toimub euro baasil ja seega puudub valuutakursside risk. Ettevõtte tegevust ei mõjutanud ka intressimäärade ega börsikursside muutuse riskid.

Bilansipäevajärgselt 2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sissetungi Ukrainasse, mis on mõjutanud majandust kogu maailmas, sealhulgas Eestis. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel ei pea me võimalikuks mõju kvantitatiivset hindamist ettevõtte tulemustele.

Peamised finantssuhtarvud:

|                                      | 2021   | 2020   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Puhasrentaablus (%)                  | -48.05 | -39.27 |
| Ärimentaablus (%)                    | 6.03   | 17.74  |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 2.97   | 2.79   |
| Võlakordaja                          | 0.87   | 0.81   |
| ROA (%)                              | -5.53  | -4.24  |
| ROE (%)                              | -41.11 | -22.58 |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu \* 100

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 67 143           | 38 547           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 29 926           | 24 205           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>97 069</b>    | <b>62 752</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 749 597        | 4 836 695        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 749 597</b> | <b>4 836 695</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 846 666</b> | <b>4 899 447</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 32 726           | 22 521           | 4,12    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>32 726</b>    | <b>22 521</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 4 150 000        | 3 950 000        | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 140           | 7 177            | 4,12    |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 162 140</b> | <b>3 957 177</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 194 866</b> | <b>3 979 698</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 5       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 916 999          | 1 124 640        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -267 949         | -207 641         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>651 800</b>   | <b>919 749</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 846 666</b> | <b>4 899 447</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021            | 2020            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 557 692         | 528 697         | 6       |
| Muud äritulud                               | 5 480           | 267             | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -391 844        | -153 295        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -49 071         | -43 570         |         |
| Muud ärikulud                               | -87 098         | -238 308        | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>35 159</b>   | <b>93 791</b>   |         |
| Intressitulud                               | 7               | 6               |         |
| Intressikulud                               | -303 115        | -301 438        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-267 949</b> | <b>-207 641</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-267 949</b> | <b>-207 641</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Jaamamoisa maja on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1. Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

### Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse tulu kapitaliseerimise meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamisel perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt

### Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele,

millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Seotud osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega Jaamamoisa Maja OÜ sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte Jaamamoisa Maja OÜ emasettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Jaamamoisa Maja OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja Jaamamoisa Maja OÜ on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab Jaamamoisa Maja OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on Jaamamoisa Maja OÜ valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle Jaamamoisa Maja OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Jaamamoisa Maja OÜ üle.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2019</b>                         | 5 075 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -238 305  |
| <b>31.12.2020</b>                         | 4 836 695 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -87 098   |
| <b>31.12.2021</b>                         | 4 749 597 |

|                                                 | 2021     | 2020    |
|-------------------------------------------------|----------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 384 802  | 382 749 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -218 954 | -7 347  |

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 6).

Kinnistu otsesed haldamiskulud on hooldus- ja haldusteenuste kulud, remonttööd ja kindlustuse ning maamaksu kulud.

Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real "Muud ärikulud". 31. detsember 2021 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on kinnisvara

bilansilist väärtust korrigeeritud 87 098 euro võrra. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena ärikasumit ja kapitalisatsiooni määra.

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen seotud isikult              | 1 550 000  | 0                                 | 1 550 000           | 0           | 7,5%         | EUR         | 26.11.2024  | 12      |
| Laen seotud isikult              | 2 400 000  | 0                                 | 2 400 000           | 0           | 7,5%         | EUR         | 20.02.2025  | 12      |
| Laen seotud isikult              | 200 000    | 0                                 | 200 000             | 0           | 7,5%         | EUR         | 25.10.2026  | 12      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 150 000  | 0                                 | 4 150 000           | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 4 150 000  | 0                                 | 4 150 000           | 0           |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen seotud isikult              | 1 550 000  | 0                                 | 1 550 000           | 0           | 7,5%         | EUR         | 26.11.2024  | 12      |
| Laen seotud isikult              | 2 400 000  | 0                                 | 2 400 000           | 0           | 7,5%         | EUR         | 20.02.2025  | 12      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 950 000  | 0                                 | 3 950 000           | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 950 000  | 0                                 | 3 950 000           | 0           |              |             |             |         |

Laenud seotud isikult on tagatiseta.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 27 729        | 27 729                            | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 4 877         | 4 877                             | 0                   |
| Saadud ettemaksed                | 120           | 120                               | 0                   |
| Muud saadud ettemaksed           | 120           | 120                               | 0                   |
| Tagatisrahad                     | 12 140        | 0                                 | 12 140              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 866</b> | <b>32 726</b>                     | <b>12 140</b>       |

  

|                                  | 31.12.2020    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 16 052        | 16 052                            | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 5 969         | 5 969                             | 0                   |
| Tagatisrahad                     | 7 677         | 500                               | 7 177               |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>29 698</b> | <b>22 521</b>                     | <b>7 177</b>        |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1          | 1          |
| <p>Jaamamoisa maja OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2021 oli 649 050 eurot (2020. aastal 916 999 eurot).</p> <p>Juhul, kui brutodividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum aruandekuupäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 129 810 eurot (2020. aastal 183 400 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 519 240 eurot (2020. aastal 733 599 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021    | 2020    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |         |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |         |         |
| Eesti                                       | 557 692 | 528 697 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 557 692 | 528 697 |
| Kokku müügitulu                             | 557 692 | 528 697 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |         |         |
| Renditulu                                   | 384 802 | 382 749 |
| Tulu kommunaalteenuste edasimüügist         | 172 890 | 145 948 |
| Kokku müügitulu                             | 557 692 | 528 697 |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                     | 2021  | 2020 |
|---------------------|-------|------|
| Muud                | 5 480 | 267  |
| Kokku muud äritulud | 5 480 | 267  |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                     | 2021            | 2020            |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Energia</b>                                      | <b>-132 447</b> | <b>-110 668</b> |
| Elektrienergia                                      | -97 065         | -83 340         |
| Soojusenergia                                       | -35 382         | -27 328         |
| Vesi- ja kanalisatsioon                             | -2 213          | -2 049          |
| Kinnistu korrashoid, hooldus-, haldus- ja sidekulud | -39 128         | -35 281         |
| Kinnistu remonditööd                                | -214 999        | -2 250          |
| Kinnistu maamaks ja kindlustus                      | -3 057          | -3 047          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>    | <b>-391 844</b> | <b>-153 295</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

2021. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid

## Lisa 10 Muud ärikulud (eurodes)

|                                                             | 2021           | 2020            |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -87 098        | -238 305        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | 0              | -3              |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-87 098</b> | <b>-238 308</b> |

## Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

|                              | 2021            | 2020            | Lisa nr |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Seotud isiku laenu intressid | -303 115        | -301 438        | 12      |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>-303 115</b> | <b>-301 438</b> |         |

## Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------|------------|------------|
|--------------|------------|------------|

| Laenukohustised                                                                                                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 3 950 000        | 3 950 000        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 200 000          | 0                |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>4 150 000</b> | <b>3 950 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                         | 31.12.2019       | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 3 950 000        | 3 950 000        | 3 950 000                   | 3 950 000        | 301 438                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>3 950 000</b> | <b>3 950 000</b> | <b>3 950 000</b>            | <b>3 950 000</b> | <b>301 438</b>              |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                         | 31.12.2020       | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 3 950 000        | 0                | 0                           | 3 950 000        | 300 365                     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 200 000          | 0                           | 200 000          | 2 750                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                            | <b>3 950 000</b> | <b>200 000</b>   | <b>0</b>                    | <b>4 150 000</b> | <b>303 115</b>              |

Jaamamoisa maja OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustised summas 4 150 000 eurot (2020: 3 950 000 eurot) seisuga 31.12.2021 sisaldavad laenu summas 4 150 000 eurot (2020: 3 950 000 eurot) ja arvestatud intresse summas 0 eurot (2020: 0 eurot).

Rohkem infot laenuitingimuste kohta leiab lisast 3.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2022

**Jaamamoisa maja OÜ (registrikood: 12752544) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTJAN KIVIPALU  | Juhatuse liige     | 13.06.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jaamamoisa maja OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Jaamamoisa maja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Jaamamoisa maja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17  
Narva mnt 5  
Tallinn 10117  
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/  
Indrek Alliksaar  
Vandeaudiitori number 446

13. juuni 2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Jaamamoisa maja OÜ (registrikood: 12752544) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INDREK ALLIKSAAR   | Vandeaudiitor      | 13.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 916 999        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -267 949       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>649 050</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 649 050        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>649 050</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 557692          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Telefon         | +372 6303700        |
| E-posti aadress | property@capmill.eu |