

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Jurmill OÜ

registrikood: 14747889

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

telefon: +372 5114860

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Jurmill asutati juunis 2019.a. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldus. 2019.a. omandati hoonestatud kinnistu, mis on koormatud pikaajalise rendilepinguga. Kinnistu ostu finantseeriti panga- ja omanikulaenuga.

Eeldame, et majandus kasvab võrreldes 2021.aastaga tunduvalt mõõdukamas tempos. Järgnevate perioodide märksõnadeks on kõrge inflatsioon sh. energiahindade volatiilsus, koroonakriisi jätkumine ja kasvanud geopoliitilised riskid. Eeltoodu mõjutab ettevõtete kindlustunnet ja seeläbi ka üüriturgu, kus prognoosime üüritaseme mõõdukat tõusu, seda peamiselt seoses inflatsiooni ning üürilepingutest tulenevate indkseerimistega.

Ettevõttes 2021. aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud	2021	2020
Müügitulu (EUR)	100372	98 500
Puhaskasum (EUR)	34169	30 262
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku	3%	2%
ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku	38%	54%
ROIC (%) = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	7%	6%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 081	26 736	
Nõuded ja ettemaksed	10 257	32	
Nõuded ostjate vastu	10 225	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32	32	
Kokku käibevarad	27 338	26 768	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 209 647	1 209 647	2
Kokku põhivarad	1 209 647	1 209 647	
Kokku varad	1 236 985	1 236 415	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	54 098	52 862	4
Võlad ja ettemaksed	67 736	48 473	
Võlad tarnijatele	240	240	
Maksuvõlad	1 664	1 602	
Muud võlad	65 832	46 631	
Kokku lühiajalised kohustised	121 834	101 335	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 025 454	1 079 552	
Kokku pikaajalised kohustised	1 025 454	1 079 552	4
Kokku kohustised	1 147 288	1 180 887	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 028	22 766	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 169	30 262	
Kokku omakapital	89 697	55 528	
Kokku kohustised ja omakapital	1 236 985	1 236 415	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	100 372	98 500	2
Muud ärikulud	-1 684	-2 332	
Ärikasum (kahjum)	98 688	96 168	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-64 522	-65 909	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 169	30 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 169	30 262	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jurmill 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

OÜ Jurmill aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähetisi kajastatakse bilansis raha kirjel.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtusel. Õiglast väärtust hinnatakse kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (diskonteeritud üüriarvanded). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Jurmill OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumise edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusaastme meetodist. Muud äritulud on saadud trahvid ja viivised.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist,

mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 209 647
31.12.2020	1 209 647
31.12.2021	1 209 647

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 372	98 500

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	100 372	98 500
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	102 243	98 500
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 209 647	1 209 647
Kokku	1 209 647	1 209 647

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu pikaajaline osa	573 552	54 098	519 454	0	6 kuu Euriibor + 2,28%	EUR	19.07.2024
Omanikulaenud	506 000	0	506 000	0	10%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 079 552	54 098	1 025 454	0			
Laenukohustised kokku	1 079 552	54 098	1 025 454	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu pikaajaline osa	626 414	52 862	573 552	0	6 kuu Euriibor + 2,28%	EUR	19.07.2024
Omanikulaenud	506 000	0	506 000	0	10%	EUR	31.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 132 414	52 862	1 079 552	0			
Laenukohustised kokku	1 132 414	52 862	1 079 552	0			

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvara investering õigalse väärtusega. Vt. lisa 2.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	79 758	42 422
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 439	10 606
Kokku tingimuslikud kohustised	97 197	53 028

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	506 000	0	0	506 000	50 739
Kokku laenukohustised	506 000	0	0	506 000	50 739

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	506 000	0	0	506 000	50 600
Kokku laenukohustised	506 000	0	0	506 000	50 600

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000	0	0	1 000	0
Kokku ostetud	0	1 000	0	0	1 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2022

Jurmill OÜ (registrikood: 14747889) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	15.02.2022
MARTTI ANDRESSON	Juhatuse liige	15.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 169
Kokku	87 197
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	87 197
Kokku	87 197

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	100372	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
IVARD OÜ	10892608	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114860
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com