

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Jurmill OÜ

**registrikood:** 14747889

**tänava/talu nimi,** Tondi tn 51-27

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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.

Maaüldmajanduse (võimaliku) langusega seotud riskid tõusid 2022. aastal teravalt esile. Majanduskasvule on andnud löögi kiirenenu inflatsioon, Ukraina sõda, keskpankade intressikergitused, energiakriis ning COVID pandeemiaga seonduv Hiina Rahvavabariigi. Inflatsioon on küll näitamas esimesi aeglustumise märke, kuid seda "lahingut" keskpangad veel võidetuks ei saa pidada. Karmima rahapoliitika mõju avaldub majanduses viiteajaga, seda eeskätt kommertsinnisvara turgudel. Vähenemas on tarbijate kulutused ja ettevõtete (sh valitsussektori) investeeringud.

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

| Peamised finantsarvud                                                  | 2021    | 2022    |
|------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu (EUR)                                                        | 100 372 | 113 438 |
| Puhaskasum (EUR)                                                       | 34169   | 47 262  |
| ROA (%) = puhaskasum/varad kokku                                       | 3%      | 4%      |
| ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku                                  | 38%     | 36%     |
| ROIC (%) = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital | 7%      | 9%      |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 17 980           | 17 081           |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>12 495</b>    | <b>10 257</b>    |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 12 463           | 10 225           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 32               | 32               |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>30 475</b>    | <b>27 338</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 209 647        | 1 209 647        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 209 647</b> | <b>1 209 647</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 240 122</b> | <b>1 236 985</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 55 361           | 54 098           | 4       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>77 709</b>    | <b>67 736</b>    |         |
| Võlad tarnijatele                            | 240              | 240              |         |
| Maksuvõlad                                   | 2 037            | 1 664            |         |
| Muud võlad                                   | 75 432           | 65 832           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>133 070</b>   | <b>121 834</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 970 093          | 1 025 454        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>970 093</b>   | <b>1 025 454</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 103 163</b> | <b>1 147 288</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 87 197           | 53 028           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 47 262           | 34 169           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>136 959</b>   | <b>89 697</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 240 122</b> | <b>1 236 985</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 113 438        | 100 372       | 2       |
| Muud ärikulud                               | -1 683         | -1 684        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>111 755</b> | <b>98 688</b> |         |
| Intressitulud                               | 3              | 3             |         |
| Intressikulud                               | -64 496        | -64 522       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>47 262</b>  | <b>34 169</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>47 262</b>  | <b>34 169</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Jurmill 2022. 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 üüriarvud). 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 kulusid. 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 omapärast 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 (tavamäär20/80). 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 |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| 31.12.2020              | 1 209 647 |
| 31.12.2021              | 1 209 647 |
| 31.12.2022              | 1 209 647 |

|                                                | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 113 438 | 100 372 |

## Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 113 438          | 100 372          |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                  |                  |
|                                                                         | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| 12 kuu jooksul                                                          | 124 632          | 102 243          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 1 209 647        | 1 209 647        |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>1 209 647</b> | <b>1 209 647</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                        |             |             |
| Investeeringislaen               | 519 454          | 55 361                            | 464 093             | 0           | 6 kuu Euriibor + 2,28% | EUR         | 19.07.2024  |
| Omanikulaenud                    | 506 000          | 0                                 | 506 000             | 0           | 10%                    | EUR         | 30.07.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 025 454</b> | <b>55 361</b>                     | <b>970 093</b>      | <b>0</b>    |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 025 454</b> | <b>55 361</b>                     | <b>970 093</b>      | <b>0</b>    |                        |             |             |

  

|                                     | 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  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>    | <b>1 079 552</b> | <b>54 098</b>                     | <b>1 025 454</b>    | <b>0</b>    |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>        | <b>1 079 552</b> | <b>54 098</b>                     | <b>1 025 454</b>    | <b>0</b>    |                        |             |             |

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvara investering õiglasel väärtusel Vt. lisa 2.

## Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |               |
| Võimalikud dividendid                       | 115 567        | 69 758        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 18 892         | 17 439        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>134 459</b> | <b>87 197</b> |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|  |
|--|
|  |
|--|



| ANTUD LAENUD                                                                                                 | 31.12.2021     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | 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                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                    | <b>506 000</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                   | <b>506 000</b> | <b>50 600</b>               |

| 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                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>506 000</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>                    | <b>506 000</b> | <b>50 600</b>               |

| OSTETUD                                                                                                      | 2022     |              |          | 2021     |              |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|----------|----------|--------------|----------|
|                                                                                                              | 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        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         | <b>0</b> | <b>1 000</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1 000</b> | <b>0</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2023

Jurmill OÜ (registrikood: 14747889) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SANDER REBANE      | Juhatuse liige     | 27.02.2023           |
| MART MÄND          | Juhatuse liige     | 29.06.2023           |
| MARTTI ANDRESSON   | Juhatuse liige     | 29.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 87 197         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 47 262         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>134 459</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 113438          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi           | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                       | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|
| Stratus<br>Kinnisvara OÜ | 16394834                                  | Kristiine linnaosa,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Osaühing DSVH            | 10669359                                  | Eesti                                                   | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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