

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Jurmill OÜ

registrikood: 14747889

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tondi tn 51-27

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 53490688

e-posti aadress: info@ivard.ee

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	9
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.

2023.aasta peamiseks väljakutseks kujuned oodatust kiirem intressitõus, ettevõtte intressikulu kasvas aastatagusega võrreldes 60%. Jurmill OÜ konservatiivne finantspoliitika, püsivalt madal vakantsus ja klientide väga hea maksekäitumine on andnud stabiilse rahavoo. Kiire intressitõusuga on ettevõtte kohanenud ja probleeme on suudetud vältida.

2024., aasta võime ilmselt eeldada ärikinnisvara turutrendide muutust. Kiire intressitõus on tõenäoliselt minevik ning ees ootab intressimäärade lauge langus. Majanduslangus on kestnud 2 aastat ja on tõenäoliselt jätkumas, seepärast on jätkuvalt oluline pöörata tähelepanu üüritulude juhtimisele ning hoida head koostööd tarnijate ja üürnikega.

Ettevõttes 2023. aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud	2023	2022
Müügitulu (EUR)	127 023	113 438
Puhaskasum (EUR)	137 880	47 262
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku	10%	4%
ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku	50%	36%
ROIC (%) = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	27%	9%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	34 969	17 980
Nõuded ja ettemaksed	68	12 495
Nõuded ostjate vastu	0	12 463
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68	32
Kokku käibevarad	35 037	30 475
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 325 000	1 209 647
Kokku põhivarad	1 325 000	1 209 647
Kokku varad	1 360 037	1 240 122
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	464 093	55 361
Võlad ja ettemaksed	115 105	77 709
Võlad tarnijatele	240	240
Maksuvõlad	2 133	2 037
Muud võlad	112 732	75 432
Kokku lühiajalised kohustised	579 198	133 070
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	506 000	970 093
Kokku pikaajalised kohustised	506 000	970 093
Kokku kohustised	1 085 198	1 103 163
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 459	87 197
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 880	47 262
Kokku omakapital	274 839	136 959
Kokku kohustised ja omakapital	1 360 037	1 240 122

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	127 023	113 438	
Muud äritulud	115 353	0	
Muud ärikulud	-1 708	-1 683	
Ärikasum (kahjum)	240 668	111 755	
Intressitulud	4	3	
Intressikulud	-102 792	-64 496	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	137 880	47 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 880	47 262	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jurmill 2023. 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 kasumist 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 (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	
31.12.2021	1 209 647
31.12.2022	1 209 647
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	115 353
31.12.2023	1 325 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	127 023	113 438

Lisa 3 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	127 023	113 438
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	127 023	124 632
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 325 000	1 209 647
Kokku	1 325 000	1 209 647

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	464 093	464 093			6 kuu Euribor + 2,28%	EUR	19.07.2024
Lühiajalised laenud kokku	464 093	464 093					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaenud	506 000	0	506 000		15%	EUR	31.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	506 000		506 000				
Laenukohustised kokku	970 093	464 093	506 000				
	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
Pikaajalised laenud kokku	1 025 454	55 361	970 093	0			
Laenukohustised kokku	1 025 454	55 361	970 093	0			

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	217 871	107 567
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	54 468	26 892
Kokku tingimuslikud kohustised	272 339	134 459

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 ettevõttjad	506 000	0	0	506 000	50 600
Kokku antud laenud	506 000	0	0	506 000	50 600

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	506 000	0	0	506 000	50 600
Kokku laenukohustised	506 000	0	0	506 000	50 600

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	506 000	0	0	506 000	75 900
Kokku laenukohustised	506 000	0	0	506 000	75 900

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 000	0	0	1 000	0
Kokku ostetud	0	1 000	0	0	1 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

Jurmill OÜ (registrikood: 14747889) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTTI ANDRESSON	Juhatuse liige	14.06.2024
MART MÄND	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 880
Kokku	272 339
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	137 880
Kokku	137 880

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	127023	100.00%	Jah