

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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 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.

2024.aasta peamiseks väljakutseks on olnud kinnisvaraturu trendide muutumine. Eelmise aasta kiire hinnatõus on asendunud intressimäärade stabiliseerumise ja võimaliku langusega. Majanduslangus on jätkuvalt kestnud ja ettevõtte pikajaline rentnik on pindadelt lahkunud. 2025. aasta põhieesmärgiks on uue rentniku leidmine.

Ettevõttes 2024. aastal töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud	2023	2024
Müügitulu (EUR)	127 023	67 790
Puhaskasum (EUR)	137 880	- 23 566
ROA (%) = puhaskasum/varad kokku	10%	-2%
ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku	50%	-10%
ROIC (%) = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	27%	-5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 772	34 969	
Nõuded ja ettemaksed	1 308	68	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	526	68	
Ettemaksed	782	0	
Kokku käibevarad	37 080	35 037	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 325 000	1 325 000	2
Kokku põhivarad	1 325 000	1 325 000	
Kokku varad	1 362 080	1 360 037	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 767	464 093	4
Võlad ja ettemaksed	550	115 105	
Võlad tarnijatele	550	240	
Maksuvõlad	0	2 133	
Muud võlad	0	112 732	
Kokku lühiajalised kohustised	21 317	579 198	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	908 650	506 000	4
Võlad ja ettemaksed	180 840	0	
Muud võlad	180 840	0	
Kokku pikaajalised kohustised	1 089 490	506 000	
Kokku kohustised	1 110 807	1 085 198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	272 339	134 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 566	137 880	
Kokku omakapital	251 273	274 839	
Kokku kohustised ja omakapital	1 362 080	1 360 037	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	67 790	127 023	2,3
Muud äritulud	25 000	115 353	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 637	0	
Muud ärikulud	-4 022	-1 708	
Ärikasum (kahjum)	79 131	240 668	
Intressitulud	679	4	
Intressikulud	-103 376	-102 792	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 566	137 880	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 566	137 880	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jurmill 2024. 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 finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis 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. 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 22/78 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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaruande 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	
31.12.2022	1 209 647
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	115 353
31.12.2023	1 325 000
31.12.2024	1 325 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 585	127 023

Aruandepäeva seisuga otsustas juhatus, et kinnisvarainvesteering on õiglases väärtuses ja ei vaja ümberhindamist.

Lisa 3 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	66 585	127 023
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	66 000	127 023
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 325 000	1 325 000
Kokku	1 325 000	1 325 000

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	423 417	20 767	402 650		6 kuu Euribor + 2,28%	EUR	19.07.2029
Omanikulaen	506 000		506 000		15%	EUR	31.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	929 417	20 767	908 650				
Laenukohustised kokku	929 417	20 767	908 650				
	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				

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvara investering õiglase väärtusega 1 325 000 eurot. (lisa 2)

Lisa 5 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	506 000	506 000
Kokku laenukohustised	506 000	506 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	240
Kokku võlad ja ettemaksed	240	240

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	506 000	0	0	506 000	75 900
Kokku laenukohustised	506 000	0	0	506 000	75 900
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	506 000	0	0	506 000	75 900
Kokku laenukohustised	506 000	0	0	506 000	75 900

OSTETUD	2024			2023		
	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: 16.06.2025

Jurmill OÜ (registrikood: 14747889) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART MÄND	Juhatuse liige	16.06.2025
MARTTI ANDRESSON	Juhatuse liige	16.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	272 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 566
Kokku	248 773

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	67790	100.00%	Jah