

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: JAAMA ÄRIKESKUS OÜ

registrikood: 11219606

tänava/talu nimi, Peterburi tee 63a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6217360, +372 6217363

faks: +372 6217361

e-posti aadress: ma@marineal.ee

veebilehe aadress: www.marinal.no

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Laenunõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16
Lisa 18 Intressitulud	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Jaama Ärikeskus OÜ (edaspidi ka 'JÄK OÜ' ja 'Ettevõte') tegutseb alates 2006. aastast ja põhitegevuseks on oma kinnisvara rendile andmine ja haldamine. 2006. aastal soetati Nõmme Kaubanduskeskus, kus renditakse välja kaubandus- ja büroopindu.

JÄK OÜ-d iseloomustavad finantssuhtarvud 2022. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta on järgmised:

	2022	2021
Käibe kasv (%)	3,78	-2,70
Kasumi kasv (kahanemine) (%)	-11,51	-26,54
Puhasrentaablus (%)	25,37	29,76
Vara tootlus (ROA %)	2,69	3,53
Omakapitali puhasrentaablus (ROE %)	6,52	7,88

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud järgmisi valemeid:

Käibe kasv (%)
$$= (\text{müügitulu 2022} - \text{müügitulu 2021}) / \text{müügitulu 2021} * 100$$

Kasumi kasv/kahanemine (%)
$$= (\text{puhaskasum 2022} - \text{puhaskasum 2021}) / \text{puhaskasum 2021} * 100$$

Puhasrentaablus (%)
$$= \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$$

ROA (%)
$$= \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$$

ROE (%)
$$= \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$$

2022. aasta käive oli 338 345 eurot ja kasum 85 843 eurot.

Kasumi vähenemine oli seotud suure hinnatõusuga sisseostetud teenuste osas.

Vabade rendipindade osakaal aasta lõpuks oli 10,66%. 2022. aastal jätkub vabadele pindadele rentnike otsimine.

Töötajaid Jaama Ärikeskus OÜ-s ei ole. Kõik teenused, k.a. raamatupidamine ja haldus, ostetakse sisse grupi ettevõtjalt.

Jaama Ärikeskus OÜ juhatuse liikmetest. Juhatuse liikme tasu 2022. aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	277 983	253 293	
Nõuded ja ettemaksed	63 865	83 958	2
Kokku käibevarad	341 848	337 251	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	832 453	800 249	4
Nõuded ja ettemaksed	1 250 000	750 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	766 351	862 807	7
Kokku põhivarad	2 848 804	2 413 056	
Kokku varad	3 190 652	2 750 307	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 802	1 412 500	9
Võlad ja ettemaksed	92 711	106 341	10
Kokku lühiajalised kohustised	215 513	1 518 841	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 657 830	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 657 830	0	
Kokku kohustised	1 873 343	1 518 841	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Kohustuslik reservkapital	100 213	100 213	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 128 753	1 031 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 843	97 010	
Kokku omakapital	1 317 309	1 231 466	
Kokku kohustised ja omakapital	3 190 652	2 750 307	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	338 345	326 011	13
Muud äritulud	360	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 507	-56 061	14
Mitmesugused tegevuskulud	-75 495	-40 300	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-158 228	-153 388	7
Ärikasum (kahjum)	65 475	76 262	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	32 204	37 264	17
Intressitulud	28 275	16 049	18
Intressikulud	-40 111	-32 565	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 843	97 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 843	97 010	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	65 475	76 262	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	158 228	153 388	7
Kokku korrigeerimised	158 228	153 388	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 696	-47 143	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 630	-4 123	
Laekunud intressid	234	258	
Kokku rahavood äritegevusest	236 003	178 642	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-61 772	0	7
Antud laenud	-500 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	22 208	
Laekunud intressid	22 438	15 792	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-539 334	38 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	500 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-131 868	-150 000	
Makstud intressid	-40 111	-32 565	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	328 021	-182 565	
Kokku rahavood	24 690	34 077	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	253 293	219 216	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 690	34 077	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	277 983	253 293	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	100 213	1 031 743	1 134 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)			97 010	97 010
31.12.2021	2 500	100 213	1 128 753	1 231 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)			85 843	85 843
31.12.2022	2 500	100 213	1 214 596	1 317 309

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jaama Ärikeskus OÜ liigitub majanduslike näitajate poolt väikeettevõtteks, kuid 2022. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt keskmiste suurusega ettevõtete aruandlusele, kuna emaettevõtja Norras koostab kontseri aruande.

Aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

A. Raha ja rahavood

Bilansikirje 'Raha' sisaldab pangakontode saldosisid ja sularaha kassas.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtust, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjate arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real 'Muud tegevuskulud'. Ostjate laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, jm. nõuded) kajastatakse soetusmaksumuses.

D. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtted kajastatakse kapitaliosaluse meetodil, kus esialgselt võetakse investeering arvesse tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse investori bilansis kõik investeeringuobjekti omakapitali muutused-nii sellised, mis kajastuvad investeeringuobjekti kasumis, kui ka sellised, mis kajastuvad investeeringuobjekti muude omakapitali kirjade muutustena.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna väljarendituna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ning 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, laenulepingu tasud jm kulutusi ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Hoonete amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse kinnisvarainvesteeringu objektile, sõltuvalt selle kasulikest elueast.

Jaama Ärikeskus OÜ kinnisvaraobjekti amortisatsiooninorm on 4,8% aastas. Maad ei amortiseerita.

F. Vara väärtuse langus

Kuna aruandeaastal oli suur üldine kinnisvara hinna tõus, siis bilansipäeval vara väärtuse testi ei tehtud.

G. Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel välja renditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Renditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

H. Finantsvarad ja -kohustised

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt. nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitali instrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Kõik finantsvarad ja -kohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised ning nõuded) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva.

Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

I. Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodis, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Hooldustasud

Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

J. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Reservkapitali kogumise ajal oli osakapital 1.002 MEUR. Praeguseks on osakapitali vähendatud miinimumini. Põhikirja reservide osas ei muudetud.

K. Maksukohustus

Jaama Ärikeskus OÜ-l on käibe- ja maamaksu tasumise kohustus.

L. Seotud osapooled

Seotud osapooled on:

- ettevõtted, kellel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle,
- ettevõtte sidusettevõtte,
- ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikiutest omanikud, kellel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted,
- muud seotud osapooled.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 899	41 899		
Ostjatelt laekumata arved	41 899	41 899		
Laenunõuded	1 250 000		1 250 000	6
Muud nõuded	20 603	20 603		
Intressinõuded	20 603	20 603		20
Ettemaksed	1 363	1 363		
Tulevaste perioodide kulud	1 363	1 363		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 313 865	63 865	1 250 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	42 343	42 343		
Ostjatelt laekumata arved	42 343	42 343		
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 963	20 963		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 514	4 514		3
Laenunõuded	750 000	0	750 000	6
Muud nõuded	15 000	15 000		
Intressinõuded	15 000	15 000		20
Ettemaksed	1 138	1 138		
Tulevaste perioodide kulud	1 138	1 138		
Kokku nõuded ja ettemaksed	833 958	83 958	750 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	3 001	4 514
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 001	4 514

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	832 453	800 249	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	832 453	800 249	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11445573	Peterburi Properties OÜ	Eesti	Oma kinnisvara välja rentimine ja haldus	41.15	41.15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Peterburi Properties OÜ	800 249	32 204	832 453
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	800 249	32 204	832 453

Lisa 6 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta				
Peterburi Properties OÜ	750 000		750 000	2%	EUR	31.12.2035	
Karmsund Group AS	500 000		500 000	3,5%+6 Months EURIBOR	EUR	31.12.2025	
Laenunõuded	1 250 000		1 250 000				20

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta				
Seotud osapool Peterburi Properties OÜ	750 000	0	750 000	2%	EUR	31.12.2035	
Laenunõuded	750 000	0	750 000				20

Laen emaettevõtjale on deklareeritud EMTAs (INF 14 IV osa).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583		3 253 103
Akumuleeritud kulum		-2 236 908		-2 236 908
Jääkmaksumus	57 520	958 675		1 016 195
Amortisatsioonikulu		-153 388		-153 388
31.12.2021				
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583		3 253 103
Akumuleeritud kulum		-2 390 296		-2 390 296
Jääkmaksumus	57 520	805 287		862 807
Ostud ja parendused		54 157	7 615	61 772
Amortisatsioonikulu		-158 228		-158 228
31.12.2022				
Soetusmaksumus	57 520	3 249 740	7 615	3 314 875
Akumuleeritud kulum		-2 548 524		-2 548 524
Jääkmaksumus	57 520	701 216	7 615	766 351

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	338 345	326 011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 507	56 061

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	338 345	326 011
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	350 000	343 430
1-5 aasta jooksul	1 022 000	1 101 740
Üle 5 aasta	1 698 000	2 015 000

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	766 351	862 807
Kokku	766 351	862 807

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	1 780 632	122 802	1 657 830		2,15%+EURIBOR	EUR	02.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 780 632	122 802	1 657 830				
Laenukohustised kokku	1 780 632	122 802	1 657 830				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank AS	1 412 500	1 412 500			2,15%+EURIBOR	EUR	31.05.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 412 500	1 412 500					
Laenukohustised kokku	1 412 500	1 412 500					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	57 520	57 520
Ehitised	708 831	805 287
Kokku	766 351	862 807

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 976	30 976	
Võlad seotud osapooltele	31 205	31 205	20
Maksuvõlad	3 001	3 001	3
Saadud ettemaksed	27 529	27 529	
Muud saadud ettemaksed	27 529	27 529	
Kokku võlad ja ettemaksed	92 711	92 711	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	42 831	42 831	
Võlad seotud osapooltele	34 782	34 782	20
Saadud ettemaksed	28 728	28 728	
Muud saadud ettemaksed	28 728	28 728	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 341	106 341	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	971 677	903 002
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	242 919	225 751
Kokku tingimuslikud kohustised	1 214 596	1 128 753

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ühe osa nimiväärtus on 2500 EUR.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	338 345	326 011	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	338 345	326 011	
Kokku müügitulu	338 345	326 011	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Oma kinnisvara rendile andmine	338 345	326 011	7
Kokku müügitulu	338 345	326 011	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Hooldusteenus	6 830	13 101	
Remonditeenus	32 677	42 960	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	39 507	56 061	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	2 908	1 926
Juriidilised kulud	37 479	7 901
Maakleriteenus	828	688
Juhtimiskulud	14 616	15 000
Raamatupidamine	9 925	14 785
Muud	9 739	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	75 495	40 300

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid Ettevõttesse palgatud ei ole. Kõik teenused ostetakse sisse.

Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	32 204	37 264
Peterburi Properties OÜ 41,15%	32 204	37 264
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	32 204	37 264

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	235	257	
Intressitulu laenudelt	0	792	
Intressitulu seotud osapoolle laenult	28 040	15 000	20
Kokku intressitulud	28 275	16 049	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	40 111	32 565
Kokku intressikulud	40 111	32 565

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Karmsund Group AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 603	0
Sidusettevõtjad	15 000	15 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 603	15 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 000	3 750
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 205	31 032
Kokku võlad ja ettemaksed	31 205	34 782

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	500 000	0
Sidusettevõtjad	750 000	750 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 250 000	750 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0		
Sidusettevõtjad	750 000	750 000	15 000
Kokku antud laenud	750 000	750 000	15 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	500 000	500 000	13 041
Sidusettevõtjad	750 000	0	750 000	15 000
Kokku antud laenud	750 000	500 000	1 250 000	28 041

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	14 616	15 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 205	31 032
Kokku ostetud	42 821	46 032

Juhatusel liikme tasu 2022.aastal ei makstud.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu.

Tõenäoliselt mõjutab see negatiivselt ettevõtte majandustegevust ka 2023. aastal. Juhtkond jälgib kaasnevate majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale.

Aruande koostamise hetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et Ukraina sõja mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2023

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OSCAR ANDREAS AANENSEN	Juhatuse liige	12.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud JAAMA ÄRIKESKUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

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 ülevaatusse töövõtude 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 eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt JAAMA ÄRIKESKUS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeaudiitori number 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 105

Tuisu tn 17-3, Tallinn, Harju maakond, 11314

12.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	13.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 128 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 843
Kokku	1 214 596

Ettepanek oli kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 128 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 843
Kokku	1 214 596

Otsustati kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	338345	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217360
Telefon	+372 6217363
Faks	+372 6217361
E-posti aadress	ma@marineal.ee
Veebilehe aadress	www.marinal.no