

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 18 Intressitulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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 2020. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta on järgmised:

	2020	2019
Käibe kasv (%)	-7,14	3,60
Kasumi kasv (kahanemine) (%)	2,42	29,46
Puhasrentaablus (%)	39,41	35,738
Vara tootlus (ROA %)	4,70	4,51
Omakapitali puhasrentaablus (ROE %)	11,64	12,88

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud järgmisi valemeid:

Käibe kasv (%)
$$= (\text{müügitulu 2020} - \text{müügitulu 2019}) / \text{müügitulu 2019} * 100$$

Kasumi kasv/kahanemine (%)
$$= (\text{puhaskasum 2020} - \text{puhaskasum 2019}) / \text{puhaskasum 2019} * 100$$

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

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

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

2020. aasta käive oli 335 063 eurot ja kasum 132 053 eurot.

COVID-19 tõttu käive vähenes, kuna kaubanduskeskus oli ajutiselt suletud ja osa rentnikest lõpetas rendilepingu.

Kasumi suurenemine oli aga seotud sellega, et tegime keerulist aega arvestades ainult hädapäraseid kulutusi.

Vabade rendipindade osakaal aasta lõpuks oli 9,5%. 2021. aastal jätkub vabadele pindadele rentnike otsimine.

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

Jaama Ärikeskus OÜ juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatuse liikme tasu 2020. aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	219 216	126 315	
Nõuded ja ettemaksed	59 023	52 473	2
Kokku käibevarad	278 239	178 788	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	762 986	736 283	4
Nõuded ja ettemaksed	750 000	772 208	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 016 195	1 169 583	7
Kokku põhivarad	2 529 181	2 678 074	
Kokku varad	2 807 420	2 856 862	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	150 000	150 000	9
Võlad ja ettemaksed	110 464	141 959	10
Kokku lühiajalised kohustised	260 464	291 959	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 412 500	1 562 500	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 412 500	1 562 500	
Kokku kohustised	1 672 964	1 854 459	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Kohustuslik reservkapital	100 213	100 213	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	899 690	770 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 053	128 938	
Kokku omakapital	1 134 456	1 002 403	
Kokku kohustised ja omakapital	2 807 420	2 856 862	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	335 063	360 823	13
Muud äritulud	2 495	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 842	-22 293	14
Mitmesugused tegevuskulud	-42 227	-57 140	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-153 388	-153 388	
Muud ärikulud	-23	0	
Ärikasum (kahjum)	123 078	128 002	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	26 703	18 639	17
Intressitulud	18 208	12 979	18
Intressikulud	-35 936	-30 682	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 053	128 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 053	128 938	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	123 078	128 002	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	153 388	153 388	7
Kokku korrigeerimised	153 388	153 388	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 394	10 444	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-28 477	-4 389	
Laekunud intressid	172	83	
Kokku rahavood äritegevusest	255 555	287 528	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-750 000	
Antud laenude tagasimaksed	14 805	13 404	
Laekunud intressid	11 495	4 437	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 300	-732 159	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-150 000	-490 000	
Makstud intressid	-38 954	-33 897	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-188 954	476 103	
Kokku rahavood	92 901	31 472	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	126 315	94 843	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	92 901	31 472	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	219 216	126 315	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	100 213	770 752	873 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)			128 938	128 938
31.12.2019	2 500	100 213	899 690	1 002 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)			132 053	132 053
31.12.2020	2 500	100 213	1 031 743	1 134 456

Jaama Ärikeskus OÜ osakapitali vähendati aastal 2015 miinimumini. Selleks ajaks oli vastavalt põhikirjale kogutud reservi 100 213 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jaama Ärikeskus OÜ liigitub majanduslike näitajate poolt väikeettevõtteks, kuid 2020. 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. 2020. 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 ostjatelt arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real 'Muud tegevuskulud'. Ostjatelt 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 kirje 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 kasulikust elueast.

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

F. Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ning soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele. Aruandeaastal vastavaid tunnuseid ei ilmnenu.

G. Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel kasutatav vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Renditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest (vt arvestuspõhimõtte osas). Rendimaksed 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 laenu, 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 ettevõtte 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 summas, 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.

K. Maksukohustus

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

L. Seotud osapooled

Seotud osapooltd on:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 677	20 677			
Ostjatelt laekumata arved	20 677	20 677			
Muud nõuded	787 208	37 208		750 000	6
Laenunõuded	772 208	22 208		750 000	
Intressinõuded	15 000	15 000			
Ettemaksed	1 138	1 138			
Tulevaste perioodide kulud	1 138	1 138			
Kokku nõuded ja ettemaksed	809 023	59 023		750 000	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26 066	26 066			
Ostjatelt laekumata arved	26 066	26 066			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 923	1 923			3
Muud nõuded	795 472	23 264	22 208	750 000	6
Laenunõuded	787 013	14 805	22 208	750 000	
Intressinõuded	8 459	8 459			
Ettemaksed	1 220	1 220			
Tulevaste perioodide kulud	1 220	1 220			
Kokku nõuded ja ettemaksed	824 681	52 473	22 208	750 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	1 890	1 923
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 890	1 923

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	762 986	736 283	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	762 986	736 283	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11445573	Peterburi Properties OÜ	Eesti	Oma kinnisvara rendile andmine ja haldus	41.15	41.15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Peterburi Properties OÜ	736 283	26 703	762 986
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	736 283	26 703	762 986

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	772 208	22 208		750 000				
Selver AS	22 208	22 208			10%	EUR	31.03.2022	
Seotud osapool Peterburi Properties OÜ	750 000			750 000	2%	EUR	31.12.2035	20
Intressinõuded	15 000	15 000						
Seotud osapool Peterburi Properties OÜ	15 000	15 000						20
Kokku muud nõuded	787 208	37 208		750 000				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	787 013	14 805	22 208	750 000				
Antud laen äriühingule	37 013	14 805	22 208		10%	EUR	31.03.2022	
Antud laen seotud osapoolle	750 000			750 000	2%	EUR	31.12.2035	20
Intressinõuded	8 459	8 459						
Seotud osapoolle	8 459	8 459						20
Kokku muud nõuded	795 472	23 264	22 208	750 000				

Pikaajaline laen summas 22 208 EUR tagastati ennetähtaegselt 2021. aasta jaanuaris.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583	3 253 103
Akumuleeritud kulum		-1 930 132	-1 930 132
Jääkmaksumus	57 520	1 265 451	1 322 971
Amortisatsioonikulu		-153 388	-153 388
31.12.2019			
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583	3 253 103
Akumuleeritud kulum		-2 083 520	-2 083 520
Jääkmaksumus	57 520	1 112 063	1 169 583
Amortisatsioonikulu		-153 388	-153 388
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	335 063	360 823
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 842	22 293

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	335 063	360 823
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	328 367	360 495
1-5 aasta jooksul	247 593	661 384
Üle 5 aasta	14 875	37 400
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 016 195	1 169 583

Kokku	1 016 195	1 169 583
--------------	------------------	------------------

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	1 562 500	150 000	1 412 500		2,15%+EURIBOR	EUR	31.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 562 500	150 000	1 412 500				
Laenukohustised kokku	1 562 500	150 000	1 412 500				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	1 712 500	150 000	1 562 500		2,15%+EURIBOR	EUR	31.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 712 500	150 000	1 562 500				
Laenukohustised kokku	1 712 500	150 000	1 562 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	57 520	57 520
Ehitised	958 675	1 112 063
Kokku	1 016 195	1 169 583

SEB Pank AS-le on panditud laenu tagatiseks kinnistu Tallinnas, Jaama 2.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 270	14 270	
Maksuvõlad	1 890	1 890	3
Saadud ettemaksed	40 153	40 153	
Muud saadud ettemaksed	40 153	40 153	
Seotud osapooltele	54 151	54 151	20
Kokku võlad ja ettemaksed	110 464	110 464	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 541	26 541	
Muud võlad	3 018	3 018	
Intressivõlad	3 018	3 018	20
Saadud ettemaksed	42 494	42 494	
Muud saadud ettemaksed	42 494	42 494	
Seotud osapooltele	69 906	69 906	20
Kokku võlad ja ettemaksed	141 959	141 959	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	825 394	719 752
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	206 349	179 938
Kokku tingimuslikud kohustised	1 031 743	899 690

Dividendide tulumaks on arvatud maksimummääraga.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ühe osa nimiväärtus on 2500 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	335 063	360 823
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	335 063	360 823
Kokku müügitulu	335 063	360 823
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Oma kinnisvara rendile andmine	335 063	360 823
Kokku müügitulu	335 063	360 823

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Hooldusteenus	11 595	6 537
Remonditeenus	7 247	15 756
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	18 842	22 293

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	1 346	10 104
Juriidilised kulud	2 125	384
Maakleriteenus	0	500
Juhtimiskulud	24 631	32 952
Raamatupidamisteenus	14 125	13 200
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 227	57 140

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Jaama Ärikeskus OÜ-s ei ole töötajaid. Kõik teenused ostetakse sisse.

Lisa 17 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	26 703	18 639
Peterburi Properties OÜ 41,15%	26 703	18 639
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	26 703	18 639

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	172	83	
Intressitulu laenudelt	3 036	4 437	
Intressitulu seotud osapoolle laenult	15 000	8 459	20
Kokku intressitulud	18 208	12 979	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	35 936	27 664
Seotud osapoolte laenudelt	0	3 018
Kokku intressikulud	35 936	30 682

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Karmsund Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	765 000		758 459	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		54 151		72 924

Laenud

2020	Saadud intressid	Makstud intressid
Sidusettevõtjad		
Peterburi Properties OÜ	8 459	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Riia 128 OÜ		3 018

2019	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Peterburi Properties OÜ	750 000			2%	EUR	31.12.2035
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Riia 128 OÜ		340 000	6 233	2%	EUR	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 151	63 747
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		384

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju.

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Covid-19 tõttu olid 2020.a kevadel kaubanduskeskused suletud, mistõttu käive vähenes 7.14%. Osa rentnikest lahkus. Aasta lõpuks oli vabade rendipindade osakaal Jaama Ärikeskus OÜ-s 9,5%.

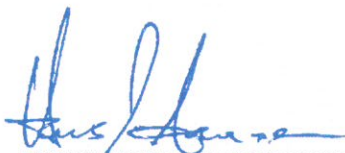
Kuna me tegime aruandeaastal ainult hädapäraseid kulutusi, siis kasumit õnnestus meil paari protsendi võrra kasvatada. See aga tähendab, et 2020.aastast edasi lükatud hooldused ja remondid tuleb 2021. aastal siiski ära teha.

Kaupused on praegugi suletud. Tõenäoliselt avaldab majanduslangus kogu maailmas 2021. aastal kõigile majandusvaldkondadele suuremat negatiivset mõju kui aastal 2020.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on 29.03.2021

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2020- 31.12.2020 majandusaasta aruande kinnitamine:



Hans Magnar Aanensen

Juhatuse liige

Allkirjastaja roll

29.03.2021

Allkirja andmise aeg

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud JAAMA ÄRIKESKUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 18.

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 31.12.2020 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

30.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	30.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	899 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 053
Kokku	1 031 743

Ettepanek on kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	899 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 053
Kokku	1 031 743

Otsustati kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	335063	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