

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: JAAMA ÄRIKESKUS OÜ

registrikood: 11219606

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused 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) tütar- ja sidusettevõtjatelt	16
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Jaama Ärikeskus OÜ (edaspidi ka 'JÄK OÜ' ja 'Ettevõtte') 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 majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta on järgmised:

	2015	2014
Käibe kasv (%)	2,29	2,52
Kasumi kasv (kahanemine) (%)	-36,80	110,26
Puhasrentaablus (%)	38,15	61,76
Vara tootlus (ROA %)	5,09	6,81
Omakapitali puhasrentaablus (ROE %)	20,35	14,49

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud järgmisi valemeid:

Käibe kasv (%)
$$=(\text{müügitulu 2015}-\text{müügitulu 2014})/\text{müügitulu 2014}*100$$

Kasumi kasv/kahanemine (%)
$$=(\text{puhaskasum 2015}-\text{puhaskasum 2014})/\text{puhaskasum 2014}*100$$

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

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

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

2015. aasta käive oli 336 863 eurot ja kasum 128 498 eurot.

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

MAI OÜ juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatuse liikme tasu 2014. aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 197	51 801	
Nõuded ja ettemaksed	34 760	316 906	2
Kokku käibevara	48 957	368 707	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	621 144	594 443	4
Nõuded ja ettemaksed	73 537	83 473	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 783 135	1 936 523	7
Kokku põhivara	2 477 816	2 614 439	
Kokku varad	2 526 773	2 983 146	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	207 873	150 000	9
Võlad ja ettemaksed	126 884	117 813	10
Kokku lühiajalised kohustused	334 757	267 813	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 560 685	1 312 500	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 560 685	1 312 500	
Kokku kohustused	1 895 442	1 580 313	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	102 134	1 002 134	12
Kohustuslik reservkapital	100 213	100 213	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 486	97 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 498	203 311	
Kokku omakapital	631 331	1 402 833	
Kokku kohustused ja omakapital	2 526 773	2 983 146	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	336 863	329 312	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 385	-28 448	14
Mitmesugused tegevuskulud	-40 198	-39 927	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-153 388	-153 388	
Muud ärikulud	-423	-541	
Kokku ärikasum (-kahjum)	124 469	107 008	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	26 701	111 565	17
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11 237	14 945	18
Intressikulud	-33 909	-30 207	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	128 498	203 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 498	203 311	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	124 469	107 008	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	153 388	153 388	7
Kokku korrigeerimised	153 388	153 388	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 904	-11 442	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 261	895	
Laekunud intressid	92	52	
Kokku rahavood äritegevusest	286 114	249 901	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-220 667	
Antud laenud	0	-70 000	
Antud laenude tagasimaksed	9 000	8 147	
Laekunud intressid	8 841	9 694	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 841	-272 826	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	200 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-314 675	-150 000	
Makstud intressid	-26 884	-30 207	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-341 559	19 793	
Kokku rahavood	-37 604	-3 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 801	54 933	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-37 604	-3 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 197	51 801	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	1 002 134	40 213	157 175	1 199 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)			203 311	203 311
Muutused reservides		60 000	-60 000	0
31.12.2014	1 002 134	100 213	300 486	1 402 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)			128 498	128 498
Muud muutused omakapitalis	-900 000			-900 000
31.12.2015	102 134	100 213	428 984	631 331

2015. aastal vähendati osakapitali 900 000 euro võrra.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jaama Ärikeskus OÜ 2015. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

2015. 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. Investeerimis- 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 investering 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 akumuleeritud 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. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud. Selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealset perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

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 -kohustused

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.

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

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

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva.

Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Finantskohustus 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.

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

J. Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, 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.

K. 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 869	19 869			
Ostjatelt laekumata arved	19 869	19 869			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 930	3 930			3
Muud nõuded	83 473	9 936	67 684	5 853	6
Laenunõuded	83 473	9 936	67 684	5 853	
Ettemaksed	1 025	1 025			
Tulevaste perioodide kulud	1 025	1 025			
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 297	34 760	67 684	5 853	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 916	29 916			
Ostjatelt laekumata arved	29 916	29 916			
Nõuded seotud osapoolte vastu	276 964	276 964			20
Muud nõuded	92 473	9 000	61 262	22 211	6
Laenunõuded	92 473	9 000	61 262	22 211	
Ettemaksed	1 026	1 026			
Tulevaste perioodide kulud	1 026	1 026			
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 379	316 906	61 262	22 211	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 930	3 237
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 930	3 237

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	621 144	594 443
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	621 144	594 443

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10139182	Peterburi Properties OÜ	Eesti	Oma kinnisvara rendileandmine ja haldus	41.15	41.15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
10139182	594 443	26 730	-29	621 144
Kokku	594 443	26 730	-29	621 144

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	83 473	9 936	67 684	5 853			
Antud laen äriühingule	83 473	9 936	67 684	5 853	10%	EUR	31.03.2022
Kokku muud nõuded	83 473	9 936	67 684	5 853			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	92 473	9 000	61 262	22 211			
Antud laen äriühingule	92 473	9 000	61 262	22 211	10%	EUR	31.03.2022
Kokku muud nõuded	92 473	9 000	61 262	22 211			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583	3 253 103
Akumuleeritud kulum	0	-1 163 192	-1 163 192
Jääkmaksumus	57 520	2 032 391	2 089 911
Amortisatsioonikulu		-153 388	-153 388
31.12.2014			
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583	3 253 103
Akumuleeritud kulum	0	-1 316 580	-1 316 580
Jääkmaksumus	57 520	1 879 003	1 936 523
Amortisatsioonikulu		-153 388	-153 388
31.12.2015			
Soetusmaksumus	57 520	3 195 583	3 253 103
Akumuleeritud kulum		-1 469 968	-1 469 968
Jääkmaksumus	57 520	1 725 615	1 783 135

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	336 863	329 312
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 385	28 448

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	336 863	329 312	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	335 524	331 624	
1-5 aasta jooksul	1 104 424	1 152 711	
Üle 5 aasta	341 315	680 470	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 783 135	1 936 523	4

Kokku	1 783 135	1 936 523	
-------	-----------	-----------	--

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	1 312 500	150 000	1 162 500		1,8%+6 kuu EURIBOR	EUR	23.05.2016	
Pikaajalised laenud kokku	1 312 500	150 000	1 162 500					
Muud laenukohustused								
Laenud seotud osapooltele	456 058	57 873	398 185		2%	EUR	31.12.2021	20
Muud laenukohustused kokku	456 058	57 873	398 185					
Laenukohustused kokku	1 768 558	207 873	1 560 685					
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	1 462 500	150 000	1 312 500		1,8%+6 kuu EURIBOR	EUR	23.05.2016	
Pikaajalised laenud kokku	1 462 500	150 000	1 312 500					
Laenukohustused kokku	1 462 500	150 000	1 312 500					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	57 520	57 520
Ehitised	1 725 615	1 879 003
Kokku	1 783 135	1 936 523

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 354	13 354	
Muud võlad	7 033	7 033	
Intressivõlad	7 025	7 025	
Muud viitvõlad	8	8	
Saadud ettemaksed	43 286	43 286	
Muud saadud ettemaksed	43 286	43 286	
Võlad seotud osapooltele	63 211	63 211	
Kokku võlad ja ettemaksed	126 884	126 884	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 677	15 677	
Maksuvõlad	3 237	3 237	3
Saadud ettemaksed	43 148	43 148	
Muud saadud ettemaksed	43 148	43 148	
Võlad seotud osapooltele	55 751	55 751	20
Kokku võlad ja ettemaksed	117 813	117 813	

Intressivõlad on seotud osapoolte vahel.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	343 187	240 389
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	85 797	60 097
Kokku tingimuslikud kohustused	428 984	300 486

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	102 134	1 002 134
Osade arv (tk)	1	1
Ühe osa nimiväärtus on 102 134 eurot. 2015. aastal vähendati osakapitali 900 000 euro võrra.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	336 863	329 312
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	336 863	329 312
Kokku müügitulu	336 863	329 312
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Oma kinnisvara rendile andmine	336 863	329 312
Kokku müügitulu	336 863	329 312

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Hooldusteenus	11 478	12 032
Remonditeenus	6 907	16 416
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	18 385	28 448

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	6 636	2 433
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 715	0
Juriidilised kulud	62	222
Maakleriteenus	0	672
Muud	29 785	36 600
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 198	39 927

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	26 701	111 565
Peterburi Properties OÜ	26 701	111 565
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	26 701	111 565

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	11 237	14 945
Intressitulu hoiustelt	92	52
Intressitulu laenudelt	11 145	14 893
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11 237	14 945

Lisa 19 Intressikulud (eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	26 884	30 207
Seotud osapoolte laenudelt	7 025	0
Kokku intressikulud	33 909	30 207

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Karmsund Group AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Norra
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Karmsund Group AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 863	276 964	
Sidusettevõtjad	57 346		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	466 086		55 751

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		2 304	270 000		
Sidusettevõtjad	2 336			210 010	155 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	67 901			398 185	
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud		
Emaettevõtja			6 964		270 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		55 751			

Juhatuse liikmetele 2015. aastal tasu arvatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2016

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PLOOM	Juhatuse liige	12.04.2016
OSCAR ANDREAS AANENSEN	Juhatuse liige	13.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud JAAMA ÄRIKESKUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeaudiitori number: 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 105

Tallinn

14.04.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	13.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 498
Kokku	428 984

Ettepanek on kasumit mitte jaotada.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	128 498
Kokku	428 984

Otsustati kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	336863	100.00%	Jah

Sidevahendid

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