

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: JAAMA ÄRIKESKUS OÜ

registrikood: 11219606

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: 621 73 63

faks: 621 73 61

e-posti aadress: ma@marineal.ee

veebilehe aadress: www.marineal.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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Jaama Ärikeskus OÜ (edaspidi ka 'Ettevõte') tekkis Vidar Invest OÜ ja AS Jaama Ärikeskuse ühinemise tagajärjel. AS Jaama Ärikeskus lõpetas tegevuse ja Vidar Invest OÜ nimetati ümber Jaama Ärikeskus OÜ-ks.

Jaama Ärikeskus OÜ-le kuulub 1995. aastal renoveeritud ärikeskus Nõmmel, aadressil Jaama 2, Tallinn, mis on välja renditud büroo- ja äripindadeks.

Jaama Ärikeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnivara rentimine ja haldus.

Jaama Ärikeskus OÜ-s ei ole ühtegi palgalist töötajat, halduse ja raamatupidamise teenus ostetakse sisse grupi ettevõtjalt Marine Aluminium Industries OÜ.

Jaama Ärikeskus OÜ juhatuse liikmeid 2010. aastal ei tasustatud.

2010. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

Ettevõtte juhatuse kinnisvara 2010. aastal alla hinnatud ei ole, kuna kinnisvara investeeringute üle peetakse arvestust konservatiivsel korrigeeritud soetsmaksumuse printsiibil.

2010. aasta oli müügitulu kinnisvara väljarentimiselt 4,22 miljonit krooni (2009. aastal 5,26 miljonit krooni).

2010. aastal toimusid Jaama Ärikeskus OÜ-s järgmised muutused :

- 1) suurendati omakapitali emattevõtja Marinal AS-i poolt antud laenu arvelt summas 15 640 000 krooni võrra
- 2) soetati 24,9% osalus sama grupi ettevõttes Peterburi Properties OÜ.

2010. aastal Ettevõtte kasumit ei teeninud. Põhiliselt tingis seda asjaolu, et omakapitali suurendamisel kanti kulusse emattevõtja poolt saadud laenu diskonto summa, mis oli 4,9 miljonit krooni.

2010.aastal oli keskuses vaba rendipinda 16,4%. Müügitulu mõjutasid tugervalt antud rendisoodustused.

2010. aastal jätkati kaubanduskeskuse haldamist.

2011. aastal otsitame jätkuvalt rentnikke vabadele pindadele ning jätkame kaubanduskeskuse haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 172 442	2 545 125	
Nõuded ja ettemaksed	626 605	855 879	2
Kokku käibevara	3 799 047	3 401 004	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 154 786	0	4
Nõuded ja ettemaksed	0	2 625 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	39 900 000	42 300 000	7
Kokku põhivara	43 054 786	44 925 000	
Kokku varad	46 853 833	48 326 004	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 354 500	2 354 500	9
Võlad ja ettemaksed	1 165 086	1 418 837	10
Kokku lühiajalised kohustused	3 519 586	3 773 337	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	27 663 940	30 018 440	9
Võlad ja ettemaksed	0	10 737 555	11
Kokku pikaajalised kohustused	27 663 940	40 755 995	
Kokku kohustused	31 183 526	44 529 332	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 680 000	40 000	12
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 218 392	3 429 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 232 085	323 214	
Kokku omakapital	15 670 307	3 796 672	
Kokku kohustused ja omakapital	46 853 833	48 326 004	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 220 424	5 260 275	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-256 676	-684 849	
Mitmesugused tegevuskulud	-495 934	-257 441	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 400 000	-2 400 000	7
Muud ärikulud	-10 191	-16 424	
Ärikasum (-kahjum)	1 057 623	1 901 561	
Finantstulud ja -kulud	-5 289 708	-1 578 347	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 232 085	323 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 232 085	323 214	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 057 623	1 901 561	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 400 000	2 400 000	7
Kokku korrigeerimised	2 400 000	2 400 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	229 275	-278 610	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	289 514	-129 438	10
Kokku rahavood äritegevusest	3 976 412	3 893 513	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	125 000	0	
Laekunud intressid	67 152	99 668	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	192 152	99 668	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	543 265	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 904 366	-2 348 920	
Makstud intressid	-634 661	-1 287 747	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 539 027	-3 093 402	
Kokku rahavood	629 537	899 779	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 545 125	1 657 995	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	629 537	899 779	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 220	-12 649	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 172 442	2 545 125	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	3 429 458	3 473 458
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			323 214	323 214
31.12.2009	40 000	4 000	3 752 672	3 796 672
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 232 085	-4 232 085
Emiteeritud osakapital	15 640 000			15 640 000
Muud muutused omakapitalis			465 720	465 720
31.12.2010	15 680 000	4 000	-13 693	15 670 307

1) 09. juunil 2010. aastal suurendati osakapitali mitterahalisel teel 15 640 000 EEK võrra emafirma poolt saadud laenu arvelt.

2) 16. juulil 2010. aastal soetati 24,9% osalus sama omanikeringi ettevõttes Peterburi Properties OÜ 2007. aastal antud laenu arvelt 2 500 000 EEK eest. Korrigeeritud ostumeetodi järgi suurenes selle tehingu tõttu jaotamata kasum 465 720 krooni võrra.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Jaama Ärikeskus OÜ 2010. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja rahavood

Bilansikirje 'Raha' sisaldab pangakontode saldosisid.

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 nüüdiväärtus, 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 kootusetuks ning kantakse bilansist välja.

C. Muud nõuded

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

D. 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 akumuliseeritud kulum.

Hoonete amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse kinnisvarainvesteeringu objektile, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Jaama Ärikeskus OÜ kinnisvaraobjekti amortisatsiooninorm on 4,8% aastas.

Maad ei amortiseerita.

E. 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 vahepeelsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

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

F. Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel kasutatav vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Renditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest (vt arvestuspõhimõtte osas D).

Rendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

G. 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.

Emaettevõtjalt saadud laen 1 miljon EEK on antud 15 aastaks intressivabalt, seetõttu on seda diskonteeritud vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhenditele. Diskonto summa on kajastatud finantstuluna, mida alates 2008. aastast kantakse 15 aasta jooksul lineaarselt intressikuluks.

2010. aastal otsustati suurendada osakapitali nimetatud laenu arvelt. Sellega seoses kanti diskonteeritud laenuosa tagasi finantskuluks.

H. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes saldeerituna.

I. Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saada oleva tasu õiglasest 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.

K. Esitusviisi muutused

Rahavoogude aruannet alustatakse alates 2009. majandusaasta aruandest ärikasumist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	492 097	780 731	
Ostjatelt laekumata arved	492 097	780 731	
Muud nõuded	14 508	2 625 000	
Laenunõuded	0	2 625 000	6
Viitlaekumised	14 508	0	
Ettemaksed	0	5 624	
Nõuded grupi ettevõtja vastu	120 000	68 750	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	626 605	3 480 105	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	32 601	40 049
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 601	40 049

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 154 786	0	5
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 154 786		

2010. aastal soetati osalus 24,9% sama omanikeringi ettevõttes Peterburi Properties OÜ 2007. aastal antud laenu arvelt 2 500 000 EEK eest.

Ostuanalüüs Peterburi Properties OÜ ostuks
(Korrigeeritud ostumeetod)

16. juulil 2010 soetati 24,9% Jaama Ärikeskus OÜ poolt

Peterburi Properties OÜ bilanss seisuga 16.07.2010

Ostuanalüüs Peterburi Properties OÜ
(Korrigeeritud ostumeetod)

16. juulil 2010 soetati 24,9% Peterburi Properties OÜ osakutest Jaama Ärikeskus OÜ poolt

Raha ja pank	857 851
Nõuded	320 000
Ettemaksud	2 847
Põhivara	43 337 135
Kokku varad	44 517 833

Kohustused	
Hankijad	125 486
Muud	107 708
Pangalaenud	32 184 367
Grupi ettevõtte poolt antud laenud	189 750
Kokku kohustused:	32 607 311

Omakapital	
Osakapital	10 040 000
Reservid	4 000
Jaotamata kasum	1 592 463
Aruandeaasta kasum	274 060
Kokku omakapital	11 910 523

Netovara	11 910 523
----------	------------

Investeeriija osa(omandatud netovara)	2 965 720
Soetusmaksumus	2 500 000
Firmaväärtus	- 465 720

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Peterburi Properties OÜ	Eesti	Oma kinnisvara rendile andmine	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Peterburi Properties OÜ	0	2 500 000	654 786	3 154 786
Kokku:		2 500 000	654 786	3 154 786

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Peterburi Properties OÜ	25	16.07.2010	2 500 000

Tegelikult on osalus 24,9%.

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 625 000	125 000		2 500 000
Kokku muud nõuded	2 625 000	125 000		2 500 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	900 000	50 000 000	50 900 000
Akumuleeritud kulum		-6 200 000	-6 200 000
Jääkmaksumus	900 000	43 800 000	44 700 000
Amortisatsioonikulu		-2 400 000	-2 400 000
31.12.2009			
Soetusmaksumus	900 000	50 000 000	50 900 000
Akumuleeritud kulum		-8 600 000	-8 600 000
Jääkmaksumus	900 000	41 400 000	42 300 000
Amortisatsioonikulu		-2 400 000	-2 400 000
31.12.2010			
Soetusmaksumus	900 000	50 000 000	50 900 000
Akumuleeritud kulum		-11 000 000	-11 000 000
Jääkmaksumus	900 000	39 000 000	39 900 000

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 220 424	5 260 275
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 321 625	2 780 669

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	4 220 424	5 260 275
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	4 177 032	4 265 268
1-5 aasta jooksul	18 691 845	13 887 560
Üle 5 aasta	363 661	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	39 900 000	42 300 000
Kokku	39 900 000	42 300 000

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	30 018 440	2 354 500	27 663 940		0,95	EUR	01.06.2013
Pikaajalised laenud kokku	30 018 440	2 354 500	27 663 940				
Laenukohustused kokku	30 018 440	2 354 500	27 663 940				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS-lt SEB Pank	32 372 940	2 354 500	30 018 440		0,95	EUR	01.03.2013
Pikaajalised laenud kokku	32 372 940	2 354 500	30 018 440				
Laenukohustused kokku	32 372 940	2 354 500	30 018 440				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	900 000	39 900 000	40 800 000
31.12.2009	900 000	41 400 000	42 300 000

Laen SEB pangast on võetud laen 01. juunil 2006 40 000 000 EEK ning intressimääraks on 0,95% aastas + 6 kuu EURIBOR.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Jaama tn 2, Tallinn.

Laenu tagasimakse tähtajaks on 01. juuni 2013.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	670 010	413 308	
Maksuvõlad	32 601	40 049	3
Muud võlad			
Saadud ettemaksed	462 475	422 215	
Lühiajaline laen emattevõtjalt	0	543 265	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 165 086	1 418 837	

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	0			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	10 737 555			10 737 555
Kokku muud võlad	10 737 555			10 737 555

Muude võlgade all on kajastatud emaettevõija poolt antud laenu kinnistu soetamiseks.

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	15 680 000	40 000
Osade arv (tk)	156 800	400
Osade nimiväärtus		
100 EEK		

09. juunil 2010. aastal suurendati osakapitali mitterahalisel teel emaettevõtjalt saadud laenu arvelt 15 640 000 EEK võrra, seega on osakapital kokku 15 680 000 EEK.

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 220 424	5 260 275
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 220 424	5 260 275
Kokku müügitulu	4 220 424	5 260 275
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Oma kinnisvara rendile andmine	4 220 424	5 260 275
Kokku müügitulu	4 220 424	5 260 275

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

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

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	189 066	0
Intressitulud	67 151	99 668
Intressitulu hoiustelt	26 526	24 668
Intressitulu laenudelt	40 625	75 000
Intressikulud	-634 661	-1 665 366
Intressikulu laenudelt	-621 330	-1 287 747
Muud intressikulud	-13 331	-377 619
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 220	-12 649
Laenu diskonto kulusse	-4 909 044	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 289 708	-1 578 347

09.juunil 2010. aastal suurendati Jaama Ärikeskus OÜ osakapitali 15 640 000 krooni võrra mitterahaliset teel emaettevõtjalt saadud laenu arvelt.

Kuna laen oli antud 0% intressiga, oli laen diskonteeritud ja diskonto summa 4 909 044 krooni kantud finantstulusse. Seoses laenu ümberformeerimisega osakapitaliks tuli diskonto summa kanda finantskulusse.

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Marinal AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Marinal Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja			0	16 189 865
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	120 000	408 055	2 693 750	187 200

	2010	
	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	379 140	42 795

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

Eurole üleminekul tuleb aruande lisas avalikustada arvestusvaluuta ja esitusvaluuta muutmise põhjus näiteks järgnevalt: 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse.

Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR.

2011. aasta ja järgnevaid majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS MAGNAR AANENSEN	Juhatuse liige	10.06.2011
OSCAR ANDREAS AANENSEN	Juhatuse liige	10.06.2011
JÜRI PLOOM	Juhatuse liige	13.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud JAAMA ÄRIKESKUS OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravastust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades JAAMA ÄRIKESKUS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeauditiitori number:50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number:105

Tallinn

14.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	14.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 218 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 232 085
Kokku	-13 693
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 218 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 232 085
Kokku	-13 693
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4220424	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