

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: JAAMA ÄRIKESKUS OÜ

registrikood: 11219606

tänavatalu nimi, Peterburi tee 63a  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: 621 73 63

faks: 621 73 61

e-posti aadress: [ma@marineal.ee](mailto:ma@marineal.ee)

veebilehe aadress: [www.marinal.no](http://www.marinal.no)

# Sisukord

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>              | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>        | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>               | <b>11</b> |
| <b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>   | <b>11</b> |
| <b>Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>12</b> |
| <b>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</b>           | <b>12</b> |
| <b>Lisa 6 Kasutusrent</b>                        | <b>13</b> |
| <b>Lisa 7 Laenukohustused</b>                    | <b>13</b> |
| <b>Lisa 8 Võlad ja ettemaksed</b>                | <b>14</b> |
| <b>Lisa 9 Osakapital</b>                         | <b>14</b> |
| <b>Lisa 10 Müügitulu</b>                         | <b>14</b> |
| <b>Lisa 11 Tööjõukulud</b>                       | <b>15</b> |
| <b>Lisa 12 Finantstulud ja -kulud</b>            | <b>15</b> |
| <b>Lisa 13 Seotud osapooled</b>                  | <b>15</b> |
| <b>Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva</b>     | <b>15</b> |

## 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 2009. aastal ei tasustatud.

2009. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

Ettevõtte juhatuse kinnisvara 2009. aastal alla hinnatud ei ole, kuna kinnisvara investeeringute üle peetakse arvestust konservatiivsel korregeeritud soetsmaksumuse printsiibil.

2009. aasta oli müügitulu kinnisvara väljarentimiselt 5,26 miljonit krooni (2008. aastal 5,84 miljonit krooni).

Puhaskasum oli 2009. majandusaastal 323 214 krooni. 2008.a.aastal oli nimetatud näitaja 709 948 krooni, kuid 2009.aastal olid meil suured väljaminekud maja remondile, kuna korrestati hoone fassaad ja Jaama tänava poolne esik ning Hiiu-poolne trepikoda.

Finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta on järgmised:

|                                      | 2009  | 2008  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Käibe kasv (%)                       | -9,99 | 3,67  |
| Puhasrentaablus (%)                  | 6,14  | 12,15 |
| Vara tootlus (ROA %)                 | 0,67  | 1,43  |
| Omakapitali puhasrentaablus ( ROE %) | 8,51  | 6,85  |

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud järgmisi valemeid:

Käibe kasv ( %)  $= (\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$

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

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

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

2009.aastal oli keskuses vaba rendipinda 23%. Samuti mõjutasid müügitulu ja kasumit rendisoodustused.

2009. aastal jätkati kaubanduskeskuse haldamist.

2010. aastal otsitame jätkuvalt rentnikke vabadele pindadele ning jätkame kaubanduskeskuse haldamist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Jaama Ärikeskus OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Peterburi Properties OÜ varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Jaama Ärikeskus OÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamiskuupäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.
4. Jaama Ärikeskus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009        | 31.12.2008        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 2 545 125         | 1 657 995         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 855 879           | 577 270           | 2,3     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>3 401 004</b>  | <b>2 235 265</b>  |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 625 000         | 2 625 000         | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 42 300 000        | 44 700 000        | 5,6,7   |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>44 925 000</b> | <b>47 325 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>48 326 004</b> | <b>49 560 265</b> |         |
|                                              |                   |                   |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 2 354 500         | 2 354 500         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 418 837         | 1 005 010         | 3,8     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 773 337</b>  | <b>3 359 510</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 30 018 440        | 32 367 361        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 737 555        | 10 359 936        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>40 755 995</b> | <b>42 727 297</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>44 529 332</b> | <b>46 086 807</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000             | 4 000             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 429 458         | 2 719 510         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 323 214           | 709 948           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 796 672</b>  | <b>3 473 458</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>48 326 004</b> | <b>49 560 265</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009             | 2008             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 5 260 275        | 5 844 038        | 6,10    |
| Muud äritulud                               | 0                | 7 712            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -684 849         | -80 761          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -257 441         | -136 511         |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -2 400 000       | -2 400 000       |         |
| Muud ärikulud                               | -16 424          | -826             |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>1 901 561</b> | <b>3 233 652</b> |         |
|                                             |                  |                  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -1 578 347       | -2 523 704       | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>323 214</b>   | <b>709 948</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>323 214</b>   | <b>709 948</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2009              | 2008              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 1 901 561         | 3 233 652         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                   |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 2 400 000         | 2 400 000         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>2 400 000</b>  | <b>2 400 000</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -278 610          | -169 768          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -129 438          | 22 085            |
| Makstud intressid                                     | -1 287 747        | -2 229 731        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>2 605 766</b>  | <b>3 256 238</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                   |                   |
| Antud laenud                                          | 0                 | -100 000          |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 0                 | 31 250            |
| Laekunud intressid                                    | 99 668            | 97 401            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>99 668</b>     | <b>28 651</b>     |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                   |                   |
| Saadud laenud                                         | 543 265           | 0                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -2 348 920        | -2 354 500        |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | 0                 | -13 755           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-1 805 655</b> | <b>-2 368 255</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>899 779</b>    | <b>916 634</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 657 995</b>  | <b>741 361</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>899 779</b>    | <b>916 634</b>    |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -12 649           | 0                 |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>2 545 125</b>  | <b>1 657 995</b>  |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2007</b>                 | 40 000                      |                              | 2 723 510                   | 2 763 510 |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | 709 948                     | 709 948   |
| Muutused reservides               |                             | 4 000                        | -4 000                      | 0         |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 3 429 458                   | 3 473 458 |
|                                   |                             |                              |                             |           |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | 323 214                     | 323 214   |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 3 752 672                   | 3 796 672 |

Informatsioon osakapitali kohta on lisas 9.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Jaama Ärikeskus OÜ 2009. 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 saldosid.

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 nüüddiväärtus, 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. Maad ei amortiseerita. 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.

### 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

Individaalselt 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 vahepealsel 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 amortiseerimis põhimõtetest (vt arvestuspõhimõtte osas D). Rendimaksed 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 kuuluvas summas.

Finantskohustus 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.

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.

#### 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 õiglasel 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. Esitusviisi muutused

Rahavoogude aruannet alustati 2007. majandusaasta aruandes ärikasumist. Parema ülevaate saamiseks kajastatakse edaspidi rahavoogude aruannet alates puhaskasumist.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 780 732        | 502 609        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0              | 216            |
| Muud nõuded                        | 774            | 0              |
| Ettemaksed                         | 5 624          | 5 694          |
| Nõuded grupi ettevõtja vastu       | 68 750         | 68 750         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>855 880</b> | <b>577 269</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2009    | 31.12.2008 |               |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 40 049        | 216        | 59 296        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>40 049</b> | <b>216</b> | <b>59 296</b> |

## Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

|                                                 | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Pikaajalised nõuded                             | 2 625 000        | 2 625 000        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>2 625 000</b> | <b>2 625 000</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |         |            |            |
|------------------------|---------|------------|------------|
|                        |         |            | Kokku      |
|                        | Maa     | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2007</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 900 000 | 50 000 000 | 50 900 000 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -3 800 000 | -3 800 000 |
| Jääkmaksumus           | 900 000 | 46 200 000 | 47 100 000 |
|                        |         |            |            |
| Amortisatsioonikulu    |         | -2 400 000 | -2 400 000 |
|                        |         |            |            |
| <b>31.12.2008</b>      |         |            |            |
| 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 |
|                        |         |            |            |
| <b>31.12.2009</b>      |         |            |            |
| 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 |

## Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rendileandja                                  |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                       | 2009              | 2008              |
| Kasutusrenditulu                                                      | 5 260 275         | 5 844 038         |
| Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest |                   |                   |
|                                                                       | 31.12.2009        | 31.12.2008        |
| 12 kuu jooksul                                                        | 4 265 268         | 3 203 548         |
| 1-5 aasta jooksul                                                     | 13 887 560        | 13 738 507        |
| Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus                         |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                              | 42 300 000        | 44 700 000        |
| <b>Kokku</b>                                                          | <b>42 300 000</b> | <b>44 700 000</b> |

Kinnisvarainvesteering on 77% ulatuses välja renditud ning teenis netotulu kinnisvarainvesteeringu rentimisest:

2009.a 5 260 275-263 378= 4 996 897 krooni

2008.a. 5 844 038- 80 761= 5 763 277 krooni

## Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                   |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta       |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                  |                     |                   |
| AS-lt SEB Pank                   | 32 372 941        | 2 354 500                        | 11 772 502          | 18 245 939        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>32 372 941</b> | <b>2 354 500</b>                 | <b>11 772 502</b>   | <b>18 245 939</b> |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>32 372 941</b> | <b>2 354 500</b>                 | <b>11 772 502</b>   | <b>18 245 939</b> |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |         |            |            |
|--------------------------------------------------------|---------|------------|------------|
|                                                        | Maa     | Ehitised   | Kokku      |
| 31.12.2009                                             | 900 000 | 41 400 000 | 42 300 000 |
| 31.12.2008                                             | 900 000 | 43 800 000 | 44 700 000 |

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

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

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 413 308          | 364 863          |
| Maksuvõlad                       | 40 049           | 59 296           |
| Saadud ettemaksed                | 422 215          | 580 851          |
| Võlad grupi ettevõtjatele        | 543 265          | 0                |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 418 837</b> | <b>1 005 010</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

|                                           | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                            | 400        | 400        |
| Osade nimiväärtus (kroonides)             |            |            |
| Osade nimiväärtus on 100 krooni.          |            |            |
| Osakapitali on tehtud rahaline sisemakse. |            |            |

## Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2009             | 2008             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 5 260 275        | 5 844 038        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>5 260 275</b> | <b>5 844 038</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 260 275</b> | <b>5 844 038</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2009             | 2008             |
| Oma kinnisvara rendile andmine              | 5 260 275        | 5 844 038        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 260 275</b> | <b>5 844 038</b> |

Kogu müük koosneb renditulust.

## Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

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

## Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                        | 2009              | 2008              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intressitulud                          | 99 668            | 97 401            |
| Intressikulud                          | -1 665 366        | -2 607 350        |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -12 649           | 0                 |
| Muud finantstulud ja -kulud            | 0                 | -13 755           |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-1 578 347</b> | <b>-2 523 704</b> |

## Lisa 13 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

|                                                          | 31.12.2009 |            | 31.12.2008 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 0          | 16 189 865 | 0          | 1 564 600  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 2 693 750  | 187 200    | 2 719 546  | 184 308    |

|                                                          | 2009   |         | 2008   |         |
|----------------------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|
|                                                          | Tulud  | Kulud   | Tulud  | Kulud   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 75 000 | 156 000 | 82 046 | 156 000 |

## Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

2010. aastal otsustas juhatus suurendada omakapitali Jaama Ärikeskus OÜ-s 20 miljoni kroonini ning sellega seoses suurendada juhatuse koosseisu kolme liikmeni.



## Aruande digitaalallkirjad

JAAMA ÄRIKESKUS OÜ (registrikood: 11219606) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi     | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|------------------------|--------------------|----------------------|
| OSCAR ANDREAS AANENSEN | Juhatuse liige     | 11.06.2010           |
| HANS MAGNAR AANENSEN   | Juhatuse liige     | 11.06.2010           |
| JÜRI PLOOM             | Juhatuse liige     | 11.06.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31.12.2009       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                                                                                                                                                                                                                                              | 3 429 458        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                                                                                                                                                                                                               | 323 214          |
| <b>Kokku</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>3 752 672</b> |
| Jaotamine                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)                                                                                                                                                                                                                    | 3 752 672        |
| <b>Kokku</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>3 752 672</b> |
| <p>Seisuga 31.12.2009 oli Jaama Ärikeskus OÜ jaotamiskõlblik kasum 3 752 672 krooni.</p> <p>Juhatus otsustas teha Jaama Ärikeskus OÜ üldkoosolekule ettepaneku jaotamiskõlblikku kasumit summas 3 752 672 krooni mitte jaotada ning jätta see eelmiste perioodide jaotamata kasumiks.</p> |                  |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                                                                                                                              | 31.12.2009       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                                                                                                                                 | 3 429 458        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                                                                                                  | 323 214          |
| <b>Kokku</b>                                                                                                                                                                 | <b>3 752 672</b> |
| Jaotamine                                                                                                                                                                    |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)                                                                                                       | 3 752 672        |
| <b>Kokku</b>                                                                                                                                                                 | <b>3 752 672</b> |
| <p>Jaama Ärikeskus OÜ üldkoosolek otsustas jaotamiskõlblikku kasumit summas 3 752 672 krooni mitte jaotada ja kanda see eelmiste perioodide jaotamiskõlblikuks kasumiks.</p> |                  |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 5260275         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Faks            | +372 6217361   |
| Telefon         | +372 6217360   |
| E-posti aadress | ma@marineal.ee |