

343078

Harju Maakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

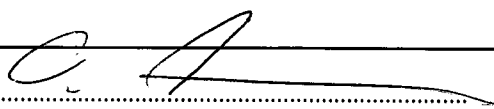
25-06-2009

Miriam Annovitsch

# JAAMA ÄRIKESKUS OÜ

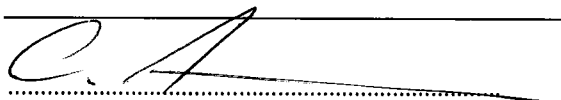
## MAJANDUSAASTA ARUANNE

31. detsembril 2008 lõppenud  
majandusaasta kohta

  
Juhatusel liige

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Majandusaasta algus | 1. jaanuar 2008                                      |
| Majandusaasta algus | 31. detsember 2008                                   |
| Äriregistri kood    | 11219606                                             |
| Juriidiline aadress | Peterburi tee 63a<br>11415 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Telefon:            | 372 6 217 363                                        |
| Faks:               | 372 6 217 361                                        |
| E-mail:             | ma@marineal.ee                                       |
| Veebiaadress:       | www.marinal.no                                       |
| Põhitegevusala:     | -kinnisvara haldamine ja üürileandmine               |

---

  
.....  
Juhatuse liige

**Sisukord**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                               | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                 | 5  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                             | 5  |
| Bilanss .....                                                                      | 6  |
| Kasumiaruanne .....                                                                | 7  |
| Rahavoogude aruanne .....                                                          | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                 | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                           | 10 |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 10 |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed .....                                                  | 13 |
| Lisa 3 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded .....                                     | 13 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud .....                                              | 13 |
| Lisa 5 Rendileantud varad .....                                                    | 14 |
| Lisa 6 Laenukohustused .....                                                       | 14 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed .....                                                   | 14 |
| Lisa 8 Maksud .....                                                                | 15 |
| Lisa 9 Potentsiaalne tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt .....     | 15 |
| Lisa 10 Osakapital .....                                                           | 15 |
| Lisa 11 Müügitulu .....                                                            | 15 |
| Lisa 12 Bilansivälised varad .....                                                 | 15 |
| Lisa 13 Bilansivälised kohustused .....                                            | 16 |
| Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega .....                                          | 16 |
| Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele .....                                   | 18 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                     | 19 |
| MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE .....                           | 20 |
| Osanike nimekiri seisuga 15.05. 2008 .....                                         | 21 |

## 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.

2008.aastal oli keskus 100%-liselt välja üüritud.

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

Jaama Ärikeskus OÜ juhatuses on kaks liiget. 2008.aastal juhatuse liikmeid ei tasustatud.

2008. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

Ettevõtte juhatus kinnisvara 2008. aastal alla hinnatud ei ole, kuna kinnisvara investeeringute üle peetakse arvestust konservatiivsel korrigeeritud soetsmaksumuse printsiibil.

Finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta on järgmised:

|                                     | <u>2008</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Käibe kasv (%)                      | 3,67        |
| Puhasrentaablus (%)                 | 12,15       |
| Vara tootlus (ROA %)                | 1,43        |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE %) | 6,85        |

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud järgmisi valemeid:

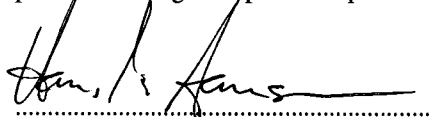
|                     |                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Käibe kasv (%)      | $= (\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$ |
| Puhasrentaablus (%) | $= \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$                                       |
| ROA (%)             | $= \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$                                     |
| ROE (%)             | $= \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$                                |

2007. aasta võrdlusandmed puuduvad, kuna 2006.a toimus omaniku vahetus ja sellega seoses muutusid ka arvestuspõhimõtted.

Kasumi kahanemine võrreldes 2007. aastaga ei ole võrreldav, kuna 2007. aastal sai Ettevõtte intressita laenu emattevõtjalt, mida diskonteeriti vastavalt Raamatupidamise Toimkonna Juhenditele. Diskonteeritud summa kajastati finantstuluna, mis moonutab tegelikust äritegevusest saadud tulemust.

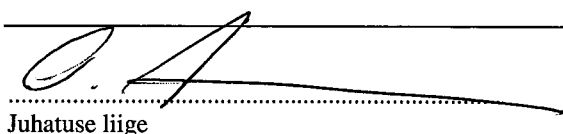
Kasumi kahanemist mõjutas ka erakordselt kõrge laenuintress.

2009. aastal plaanitakse jätkata kaubanduskeskuse haldamist. Plaanis on korrastada hoone fassaad ja Jaama tänava poolne esik ning Hiiu-poolne trepikoda.



Juhatuses liige  
Hans Magnar Aanensen

8. mai 2009



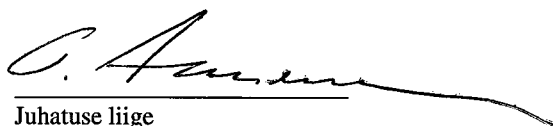
Juhatuses liige

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Juhatusel kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

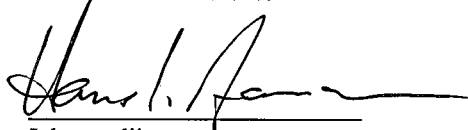
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud Jaama Ärikeskus OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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 ettevõtte.

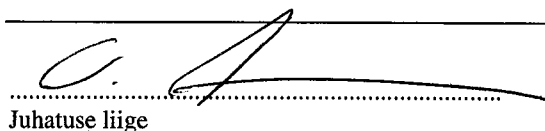


Juhatusel liige  
Oscar Andreas Aanensen



Juhatusel liige  
Hans Magnar Aanensen

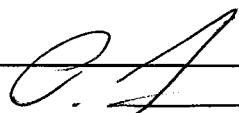
8. mai 2009



Juhatusel liige

**Bilanss**

|                                       | Lisa nr | 31.12.2008<br>EEK | 31.12.2007<br>EEK |
|---------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |         |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |         |                   |                   |
| Raha                                  |         | 1 657 995         | 741 361           |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 2,3,7   | 577 270           | 463 751           |
| <b>Käibevara kokku</b>                |         | <b>2 235 265</b>  | <b>1 205 112</b>  |
| <b>Põhivara</b>                       |         |                   |                   |
| Pikaajalised nõuded                   | 3       | 2 625 000         | 2 500 000         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 4       | 44 700 000        | 47 100 000        |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |         | <b>47 325 000</b> | <b>49 600 000</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |         | <b>49 560 265</b> | <b>50 805 112</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |         |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |         |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 6       | 2 354 500         | 2 732 119         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 7,8     | 1 005 010         | 982 925           |
|                                       |         | <b>3 359 510</b>  | <b>3 715 044</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |         |                   |                   |
| Pikaajalised laenukohustused          | 6       | 32 367 361        | 34 721 861        |
| Muud pikaajalised võlad               | 6       | 10 359 936        | 9 604 697         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |         | <b>42 727 297</b> | <b>44 326 558</b> |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |         | <b>46 086 807</b> | <b>48 041 602</b> |
| <b>Omakapital</b>                     |         |                   |                   |
| Osakapital                            | 10      | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |         | 4 000             | 0                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |         | 2 719 510         | -3 736 296        |
| Aruandeaasta kasum                    |         | 709 948           | 6 459 806         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |         | <b>3 473 458</b>  | <b>2 763 510</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |         | <b>49 560 265</b> | <b>50 805 112</b> |



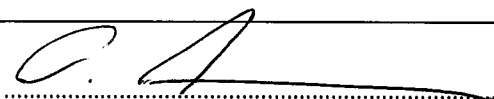
Juhatuse liige

**Kasumiaruanne**

|                                      | Lisa nr | 2008<br>EEK       | 2007<br>EEK       |
|--------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu                            | 11      | 5 844 038         | 5 637 017         |
| Muud äritulud                        |         | 7 712             | 351               |
| <b>Äritulud kokku</b>                |         | <b>5 851 750</b>  | <b>5 637 368</b>  |
|                                      |         |                   | 0                 |
| Kaubad ja teenused                   |         | -80 761           | -327 829          |
| Mitmesugused tegevuskulud            |         | -136 511          | -95 069           |
| Tööjõu kulud                         |         |                   |                   |
| Palgakulu                            |         | 0                 | -1 053            |
| Sotsiaalmaksu kulu                   |         | 0                 | -350              |
| Tööjõu kulud kokku                   |         | 0                 | -1 403            |
| Kulum kinnisvarainvesteeringutelt    | 4       | -2 400 000        | -2 400 000        |
| Muud ärikulud                        |         | -826              | -12 295           |
|                                      |         | <b>-2 618 098</b> | <b>-2 836 596</b> |
| <b>Ärikasum</b>                      |         | <b>3 233 652</b>  | <b>2 800 772</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>        |         |                   |                   |
| Intressitulud                        | 14      | 97 401            | 29 741            |
| Muud finantstulud                    |         | 0                 | 5 664 285         |
| Intressikulud                        | 6,14    | -2 607 350        | -2 034 992        |
| Kasum/kahjum valuutakursi muutustest |         | -5 932            | 0                 |
| Muud finantskulud                    |         | -7 823            | 0                 |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>  |         | <b>-2 523 704</b> | <b>3 659 034</b>  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>       |         | <b>709 948</b>    | <b>6 459 806</b>  |

## Rahavoogude aruanne

|                                                       | Lisa nr | 2008<br>EEK       | Korrigeeritud<br>2007<br>EEK |
|-------------------------------------------------------|---------|-------------------|------------------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                   |                              |
| Puhaskasum                                            |         | 709 948           | 6 459 806                    |
| <u>Korrigeerimised:</u>                               |         |                   |                              |
| Kulum                                                 | 4       | 2 400 000         | 2 400 000                    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 2       | -169 768          | -3 740                       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 7       | 22 085            | 55 261                       |
| Intressitulu                                          |         | -97 401           | -29 742                      |
| Intressikulu                                          |         | 2 607 350         | 2 034 992                    |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |         | <b>5 472 214</b>  | <b>10 916 577</b>            |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                   |                              |
| Saadud intressid                                      |         | 97 401            | 29 742                       |
| Antud laenud                                          | 14      | -100 000          | -2 625 000                   |
| Antud laenude tagasimaksed                            |         | 31 250            | 0                            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>28 651</b>     | <b>-2 595 258</b>            |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                   |                              |
| Võetud laenude tagasimaksed                           | 6       | -2 354 500        | -2 354 500                   |
| Makstud intressid                                     |         | -2 229 731        | -2 034 992                   |
| Laenu diskonteerimine                                 |         | 0                 | -5 664 283                   |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>-4 584 231</b> | <b>-10 053 775</b>           |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |         | <b>916 634</b>    | <b>-1 732 456</b>            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |         | <b>741 361</b>    | <b>2 473 817</b>             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |         | <b>1 657 995</b>  | <b>741 361</b>               |

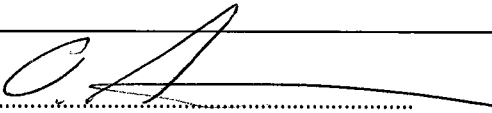


Juhatuses liige

## Omakapitali muutuste aruanne

|                                 | Osakapital    | Reservid     | Jaotamata kasum   | Kokku             |
|---------------------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
|                                 | EEK           | EEK          | EEK               | EEK               |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b> | <b>0</b>     | <b>-3 736 296</b> | <b>-3 696 296</b> |
| Aruandeaasta puhaskasum         | 0             | 0            | 6 459 806         | <b>6 459 806</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>0</b>     | <b>2 723 510</b>  | <b>2 763 510</b>  |
| Kohustuslik reservkapital       | 0             | 4 000        | - 4 000           | <b>0</b>          |
| Aruandeaasta puhaskasum         | 0             | 0            | 709 948           | <b>709 948</b>    |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b> | <b>4 0000</b> | <b>4 000</b> | <b>3 429 458</b>  | <b>3 473 458</b>  |

Informatsioon osakapitali kohta on lisas 10.

  
.....  
Juhatuses liige

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Jaama Ärikeskus OÜ 2008. majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 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 akumuleeritud 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*

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 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 amortiseerimispõhimõtetest (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.

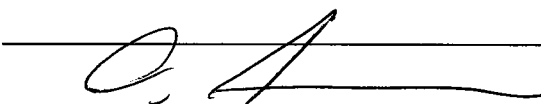
Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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 kulusi. 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.



Juhatuse liige

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 intressikulukuks.

#### **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 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**

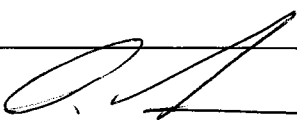
Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

#### **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.

  
.....  
Juhatuses liige

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

|                                                          | 31.12.2008<br>EEK | 31.12.2007<br>EEK |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu                                     | 502 609           | 250 666           |
| Nõuded emaettevõtja jt grupi ettevõtjate vastu (lisa 14) | 68 750            | 2                 |
| Maksude ettemaksed (lisa 8)                              | 216               | 247               |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud                   | 5 695             | 7 633             |
| Ettemaksed hankijale                                     | 0                 | 76 463            |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>577 270</b>    | <b>335 011</b>    |

**Lisa 3 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded**

|                                                                                        | Saldo<br>31.12.2008 | Tagasimakse<br>2009<br>EEK | Tagasimakse<br>1-20 aastat<br>EEK | Tagasimak-<br>se tähtaeg | Int-<br>ress |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------|
| Lühiajaline Eesti krooni laen teisele grupi ettevõtjale kuni 31.12.2009 (vt lisa 14)   | 68 750              | 68 750                     | 0                                 | 31.12.2009               | 5%           |
| Pikaajaline Eesti krooni laen teisele grupi ettevõtjale kuni 2028 aastani (vt lisa 14) | 2 625 000           | 0                          | 2 625 000                         | 31.12.2028               | 3%           |
| <b>Kokku</b>                                                                           | <b>2 693 750</b>    | <b>68 750</b>              | <b>2 625 000</b>                  |                          |              |

**Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud**

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

|                            | Kinnisvarainvesteering<br>EEK |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>      |                               |
| Saldo 31.12.2007           | 50 900 000                    |
| Saldo 31.12.2008           | 50 900 000                    |
| <b>Akumuleeritud kulum</b> |                               |
| Saldo 31.12.2007           | -3 800 000                    |
| Kulum                      | -2 400 000                    |
| Saldo 31.12.2008           | -6 200 000                    |
| <b>Jääkmaksumus</b>        |                               |
| Saldo 31.12.2007           | 47 100 000                    |
| Saldo 31.12.2008           | 44 700 000                    |

Kinnisvara Jaama 2, Tallinn on koormatud hüpoteegiga AS SEB Pank kasuks (lisa 13).

**Lisa 5 Rendileantud varad**

Kinnisvarainvesteering (vt. maksumust lisas 4) on antud rendile täies ulatuses ja teenis renditulu alljärgnevalt:

|                                                       | 2008<br>EEK      | 2007<br>EEK      |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu        | 5 844 038        | 5 637 014        |
| Ettevõtte kanda jäänud hooldus- ja remondikulud       | -80 761          | -327 829         |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b> | <b>5 763 277</b> | <b>5 309 185</b> |

Järgmiste perioodide lepingutega kaetud tulu on järgmine:

|              | Lepingu lõpuni<br>EEK |
|--------------|-----------------------|
| Kuni 1 aasta | 3 203 548             |
| 1-3 aastat   | 5 149 087             |
| Üle 3 aasta  | 8 589 420             |
| <b>Kokku</b> | <b>16 942 055</b>     |

**Lisa 6 Laenukohustused**

|                                           | Saldo<br>31.12.2008 | 12 kuu<br>jooksul | 1-5aasta<br>jooksul | üle 5 aasta       | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressimäär               |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------------|----------------------------|
| Pikaajaline laen AS-lt SEB Pank (lisa 12) | 32 367 360          | 2 354 500         | 11 772 500          | 18 240 360        | 01.06.2013             | 6 kuu<br>EURIBOR+<br>0,95% |
| Pikajaline laen emaeetevõtjalt Marinal AS | 15 646 600          | 0                 | 0                   | 15 646 600        | 31.12.2023             | 5%                         |
| <b>Kokku</b>                              | <b>48 013 961</b>   | <b>2 354 500</b>  | <b>11 772 500</b>   | <b>33 886 960</b> |                        |                            |

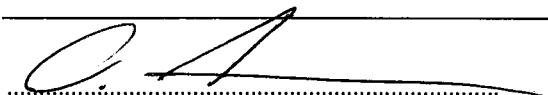
Laen SEB Pangast on võetud 2006.aastal ning selle viimase osa tagasimakse tähtaeg saabub 01.06.2013.

Kinnistu Jaama 2, Tallinn on panditud AS SEB Pank laenu tagatiseks (lisa 13).

Emaetevõtjalt saadud laen on 15 aastaks intressivaba, seetõttu on seda diskonteertud vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhenditele (lisa 14).

**Lisa 7 Võlad ja ettemaksed**

|                                                      | 31.12.2008<br>EEK | 31.12.2007<br>EEK |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ostjate ettemaksed                                   | 9 440             | 2 950             |
| Võlad tarnijatele                                    | 364 863           | 163 075           |
| Võlad emaeetevõtjale ja teistele grupi ettevõtjatele | 0                 | 163 589           |
| Maksuvõlad (lisa 8)                                  | 59 296            | 64 260            |
| Rentnike deposiidid                                  | 571 411           | 552 691           |
| Tulevperioodi tulud                                  | 0                 | 36 360            |
| <b>Kokku</b>                                         | <b>1 005 010</b>  | <b>982 925</b>    |



Juhatuses liige

**Lisa 8 Maksud**

|                     | 31.12.2008<br>EEK | 31.12.2008<br>EEK | 31.12.2007<br>EEK |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Käibemaksu ettemaks | -216              | 0                 | 0                 |
| Käibemaksuvõlg      | 0                 | 59 296            | 64 260            |
| <b>Kokku</b>        | <b>-2160</b>      | <b>59 296</b>     | <b>64 260</b>     |

**Lisa 9 Potentsiaalne tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtud väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamaksetelt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada osakapitali.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi (3 429 458 krooni) väljamaksmisel dividendidena, on 911 628 krooni ( $3\,429\,458 \cdot 21/79$ ). Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljamaksmisel kasumiaruandes kuluna.

**Lisa 10 Osakapital**

|                             | 31.12.2008 | 05.11.2007 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Osakapital (kroonides)      | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)              | 400        | 400        |
| Osa nimiväärtus (kroonides) | 100        | 100        |

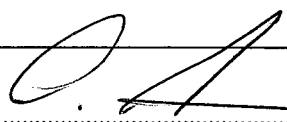
**Lisa 11 Müügitulu**

Kogu müük on toimunud Eesti Vabariigis ja koosneb renditulust

|                         | 2008<br>EEK      | 2007<br>EEK      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>Renditulu, Eesti</b> | <b>5 844 038</b> | <b>5 637 014</b> |

**Lisa 12 Bilansivälised varad**

Bilansiväliseks varaks 31. detsembril 2008 oli kasutamata investeerimislaenu limiiti AS-s SEB Pank summas 32 367 361 krooni.

  
.....  
Juhatuse liige

**Lisa 13 Bilansivälised kohustused**

|                                       | <b>2008</b>       |
|---------------------------------------|-------------------|
|                                       | <b>EEK</b>        |
| <b>Hüpoteek kinnistutele</b>          |                   |
| Jaama 2, Tallinn                      |                   |
| (bilansiline maksumus 44 700 700 EEK) | 48 000 000        |
| <b>Kokku</b>                          | <b>48 000 000</b> |

**Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega**

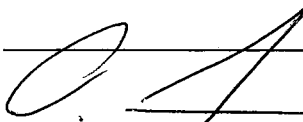
Seotud osapoolteks loetakse:

- a. Omanik - emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütaretevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

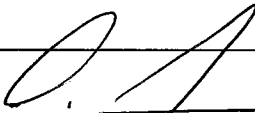
Jaama Ärikeskus OÜ emaettevõtja on 100% osalusega Marinal AS, mis on registreeritud Norras.

Emaettevõtja omanik ehk lõplik kasusaaja on perekond Aanensen.

|                                                | <b>2008</b>   |
|------------------------------------------------|---------------|
|                                                | <b>EEK</b>    |
| <b>Müüdud kaubad</b>                           |               |
| Grupi ettevõtja Riia 128 OÜ                    | 870           |
| Grupi ettevõtja Marine Aluminium Industries OÜ | 1 668         |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>2 538</b>  |
| <b>Antud ja tagasi saadud laenud</b>           |               |
| Grupi ettevõtja Peterburi Properties OÜ        | 100 000       |
| Grupi ettevõtja Peterburi Properties OÜ        | -31 250       |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>68 750</b> |
| <b>Antud laenudelt arvestatud intressid</b>    |               |
| Grupi ettevõtja Peterburi Properties OÜ        | 79 508        |
| <b>Ostetud teenused</b>                        |               |
| Grupi ettevõtja Marine Aluminium Industries OÜ | 156 000       |
| <b>Kulu hüvitamise nõuded</b>                  |               |
| Grupi ettevõtja Marine Aluminium Industries OÜ | 228           |
| <b>Võetud laenudelt arvestatud intressid</b>   |               |
| Emaettevõtja Marinal AS                        | 377 619       |

  
.....  
Juhatuses liige

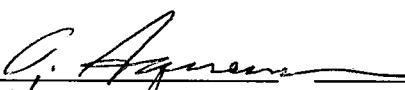
|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldod seotud osapooltega:</b>                        | <b>31.12.2008</b> |
|                                                          | <b><u>EEK</u></b> |
| <b>Laekumata arved</b>                                   |                   |
| Grupi ettevõtja Marine Aluminium Industries OÜ           | 1 668             |
| Grupi ettevõtja Riia 128 OÜ                              | <u>870</u>        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>2 538</b>      |
| <b>Tasumata arved</b>                                    |                   |
| Grupi ettevõtja Marine Aluminium Industries OÜ           | 184 308           |
| <b>Antud laenud</b>                                      |                   |
| Grupi ettevõtja Peterburi Properties OÜ-lühiajaline laen | 68 750            |
| Grupi ettevõtja Peterburi Properties OÜ-pikaajaline laen | 2 621 000         |
| Emaettevõtja Marinal AS                                  | <u>4 000</u>      |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>2 693 750</b>  |
| <b>Intressinõue</b>                                      |                   |
| Grupi ettevõtja Peterburi Properties OÜ                  | 23 258            |
| <b>Saadud laenud</b>                                     |                   |
| Emaettevõtja Marinal AS                                  | 15 646 600        |

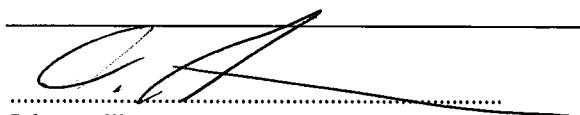
  
.....  
Juhatuses liige

**Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele**

Jaama Ärikeskus OÜ juhatus on koostanud 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aruandest, millele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek ning esitanud need ainuosanikule heakskiitmiseks.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

| Nimi                   | Ametinimetus   | Allkiri                                                                            | Kuupäev     |
|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Oscar Andreas Aanensen | Juhatuse liige |  | 29.05. 2009 |
| Hans Magnar Aanensen   | Juhatuse liige |  | 29.05. 2009 |

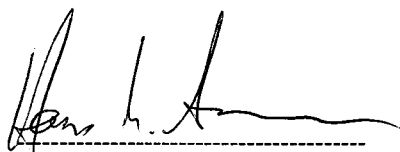
  
.....  
Juhatus liige

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

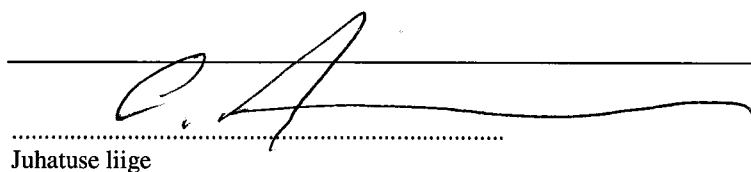
Seisuga 31.12.2008. aastal on Jaama Ärikeskus OÜ jaotamiskõlblik kasum alljärgnev:

|                                     |                  |               |
|-------------------------------------|------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 2 719 510        | krooni        |
| Aruandeaasta kasum                  | 709 948          | krooni        |
| <b>Jaotamiskõlblik kasum kokku</b>  | <b>3 429 458</b> | <b>krooni</b> |

Jaama Ärikeskus OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda kogu jaotamiskõlblik kasum summas 3 429 458 krooni eelmiste aastate jaotamata kasumiks.



Juhatuse liige  
Hans Magnar Aanensen  
8. mai 2009

  
.....  
Juhatuse liige

## MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE

Jaama Ärikeskus OÜ müügitulu vastavalt EMTAK klassifikaatorile on alljärgnev:

Enda või renditud kinnisvara rendile andmine ja käitus, kood 68201: **5 844 038 krooni.**

---

  
.....  
Juhatuses liige

**Osanike nimekiri seisuga 15.05. 2008**

Jaama Ärikeskus OÜ osakud on registreeritud Eesti Väärtpaberi registris.

Osanik: Marinal AS

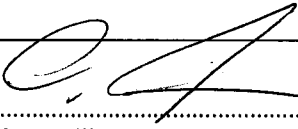
Aadress: Storesund Ost,  
4260 Torvastad  
1149 Karmuy  
Norra

Osa väärtus: 40 000 EEK

Osade omandamise aeg: 24.05.2005

Märkused: Jaama Ärikeskus OÜ asutati esialgselt ärinime Vidar Invest OÜ all. 2007.a. toimus ühinemine tütarettevõtja, Jaama Äri keskuse AS-ga , mille tagajärjel toimus emettevõtte nime muutmine Jaama Ärikeskus OÜ-ks.

---

  
.....  
Juhatuses liige