

Majandusaasta aruanne

JEWE Keskuse OÜ

Majandusaasta algus:	01. juuli 2008. a
Majandusaasta lõpp:	30. juuni 2009. a
Registrikood:	11365199
Aadress:	Jõe 2B 10151, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 544
Faks:	+372 6 144 540
E-mail:	realestatebaltic@eastcapital.com
Põhitegevused:	kinnisvara renditeenused

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud.....	12
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 6 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 8 Laenukohustused.....	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed.....	15
Lisa 10 Muud pikaajalised võlad.....	15
Lisa 11 Omakapital.....	15
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	16
Lisa 13 Lisa rahavoo aruande juurde.....	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008/2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
TEGEVUSALADE LOETELU	21

TEGEVUSARUANNE

JEWE Keskus OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. JEWE Keskus kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondihaldur on East Capital Real Estate AS.

JEWE Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid aadressidel Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis.

Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile.

Lähimatel aastatel ettevõttel täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis soetada ei ole.

Jewe Keskuse OÜ-s majandusaastal töötajad ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Jewe Keskuse OÜ omakapital seisuga 30. juuni 2009.a on negatiivne (-23 03 846 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Suhtarvud:

	2008/2009	2007/2008
Müügitulu (tuh kr)	18 324	23 570
Brutokasumi määr %	96	90
Puhaskasum (tuh kr)	-41 622	17 678
Puhasrentaablus %	-227	75
ROA	-20	7
ROE	174	100

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100



Martin Otsa
Juhataja

24. august 2009.a

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, 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. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



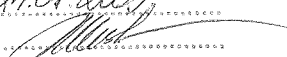
Martin Otsa
Juhataja

24. august 2009.a

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisa nr	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Müügitulu	2	18 323 936	23 570 257
Müüdnud toodangu kulu	3	-739 908	-2 243 018
Brutokasum		17 584 027	21 327 239
Turustuskulud	3	-158 780	-252 058
Üldhalduskulud	3	-1 588 980	-1 172 582
Muud äritulud	3	113 902	13 107 577
Muud ärikulud	3	-38 544 717	-1 628
Äri kasum		-22 594 547	33 008 548
Finantstulud ja -kulud	4	-19 027 371	-15 330 176
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-41 621 918	17 678 372
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-41 621 918	17 678 372

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 27.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

BILANSS

kroonides

	Lisa nr	30.06.2009	30.06.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha		2 435 904	3 703 444
Nõuded ja ettemaksed	5	1 217 567	1 045 033
Tuletisinstrumentid	6	0	1 473 894
Käibevara kokku		3 653 471	6 222 371
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	203 196 240	241 739 970
Põhivara kokku		203 196 240	241 739 970
VARAD KOKKU		206 849 711	247 962 341
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	5 681 938	5 388 846
Tuletisinstrumentid	6	5 228 484	0
Võlad ja ettemaksed	9	5 703 686	5 148 201
Lühiajalised kohustused kokku		16 614 108	10 537 047
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	157 648 188	163 277 584
Muud pikaajalised võlad	10	56 490 963	56 429 338
Pikaajalised kohustused kokku		214 139 151	219 706 922
KOHUSTUSED KOKKU		230 753 258	230 243 969
Omakapital			
	11		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		17 674 372	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-41 621 918	17 678 372
OMAKAPITAL KOKKU		-23 903 546	17 718 372
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		206 849 711	247 962 341

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

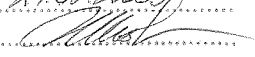
kroonides

	Lisa nr	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-22 594 547	33 008 548
Ärikasumi korrigeerimised	13	38 543 730	-13 107 577
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13	-161 475	-998 694
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13	111 722	772 042
Kokku rahavood äritegevusest		15 899 430	19 674 319
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu ost	7	0	-228 632 393
Antud laenud	12	-50 000	-27 393 300
Antud laenude tagasimaksed	12	0	27 393 300
Saadud intressid		169 203	229 994
Kokku rahavood investeerimistegevusest		119 203	-228 402 399
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	230 926 347
Saadud laenude tagasimaksed		-5 388 845	-5 955 065
Makstud intressid ja laenulepingute tasud		-11 880 409	-12 480 162
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-17 269 254	212 491 120
Rahavood kokku		-1 250 621	3 763 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 703 444	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 250 621	3 763 040
Valuutakursside muutuste mõju	4	-16 919	-99 596
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 435 904	3 703 444

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 19.03.2007 (asutamisel)	40 000	0	0	40 000
2007/2008 majandusaasta puhaskasum	0	0	17 678 372	17 678 372
Saldo seisuga 30.06.2008	40 000	0	17 678 372	17 718 372
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-41 621 918	-41 621 918
Saldo seisuga 30.06.2009	40 000	4 000	-23 947 546	-23 903 546

Täpsem info omakapitali kohta kajastub lisas nr 11.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev *24.08.2009*Signature/alkiri *[Signature]*

KPMG, Tallinn

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

JEWE Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

JEWE Keskuse OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

B. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

C. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva	50%
Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva	100 %

Initiated for identification purposes only

Alkiriastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev

Signature/alkiri

KPMG, Tallinn

E. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate ture regulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusel kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

G. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

H. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Lehekülg 10

I. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

J. Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispiirangutest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

K. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

L. Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 21.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 2 Müügitulu
kroonides

JEWE Keskuse OÜ müügitulu tekkimise kohaks oli Eesti.

	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Rent	18 323 936	23 570 257
Kokku	18 323 936	23 570 257

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides

Müüdnud toodangu kulu	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Hoonete remont ja haldus	-636 739	-537 183
Muud kulud	-103 169	-1 705 835
Müüdnud toodangu kulu kokku	-739 908	-2 243 018
Üldhalduskulud	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Büroo tegevuskulud	-7 190	-7 827
Ebatöenäoliselt laekuvad arved	-684 714	-370 233
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-889 531	-792 322
Muud kulud	-7 546	-2 200
Üldhalduskulud kokku	-1 588 980	-1 172 582
Muud äritulud	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (lisa 7)	0	13 107 577
Saadud kindlustushüvitised	66 524	0
Saadud leppetrahvid	47 378	0
Muud äritulud kokku	113 902	13 107 577
Muud ärikulud	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum (lisa 7)	-38 543 730	0
Arvestatud viivised	-827	-1 628
Muud ärikulud	-160	0
Muud ärikulud kokku	-38 544 717	-1 628

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
kroonides

	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Intressikulu	-12 438 336	-16 980 806
Intressitulu	130 262	276 332
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	-6 702 378	1 473 894
Kahjum valuutakursi muutusest	-16 919	-99 596
Finantstulud ja -kulud kokku	-19 027 371	-15 330 176

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2009	30.06.2008
Nõuded ostjate vastu	1 153 054	983 256
<i>sh. ebatähtselt laekuvad arved</i>	<i>-628 596</i>	<i>-314 171</i>
Muud lühiajalised nõuded (lisa 12)	51 439	0
Viitlaekumised	5 959	46 339
Ettemaksed teenuste eest	7 115	15 438
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	1 217 567	1 045 033

Lisa 6 Tuletisinstrumentid

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (swapilepingu), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kasum tuletisinstrumenti ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna(-kuluna). Swapilepingu tähtaeg on 24.04.2017. aastal, nominaalsumma seisuga 30.06.2009 on 81 870 772 krooni (30.06.2008: 84 565 195 krooni) ning millel on seisuga 30.06.2009 negatiivne turuväärtus -5 228 484 krooni (seisuga 30.06.2008.a oli positiivne turuväärtus 1 473 894 krooni).

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
kroonides

	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 323 936	23 570 257
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud (lisa 3)	-739 908	-2 243 018
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	17 584 027	21 327 239
Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:		
Saldo 19.03.2007	0	
Kinnisvarainvesteeringu ost	228 632 393	
Kasum ümberhindlusest	13 107 577	
Saldo 30.06.2008	241 739 970	
Kahjum ümberhindlusest	-38 543 730	
Saldo 30.06.2009	203 196 240	
	30.06.2009	30.06.2008
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	203 196 240	241 739 970
Planeeritav müügitulu		
12 kuud	17 605 231	
1-5 aastat	55 710 651	
üle 5 aasta	13 487 318	
Planeeritav müügitulu kokku	86 803 200	

Lisa 8 Laenukohustused
kroonides

	Saldo 30.06.2009	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	163 330 126	5 681 938	25 990 067	131 658 121	24.04.2017	6-kuu EURIBOR + 1,2%
Kokku	163 330 126	5 681 938	25 990 067	131 658 121		
	Saldo 30.06.2008	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenud	168 666 429	5 388 845	24 218 246	139 059 338	24.04.2017	6-kuu EURIBOR + 1,2%
Kokku	168 666 429	5 388 845	24 218 246	139 059 338		

Laenude alusvaluuta on EUR. Laenude tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks summas 240 000 000 EEK. Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2009.a. on amortiseerimata lepingutasu jääk 26 294 EUR (411 412 EEK). Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas nõue allutada osaniku laenu tagastamine pangalaenu tagastamisele, maandada intressiriskist vähemalt 50%, kasutades riskimaandusinstrumente (nt swapid), ja hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,1.

Lehekülg 14

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri Mul

KPMG, Tallinn

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2009	30.06.2007
Võlad tarnijatele	146 106	11 490
Ostjate ettemaksed	32 634	0
Maksuvõlad (käibemaks)	208 214	254 293
Intressivõlad	58 237	28 448
Muud võlad - võlad seotud osapooltele (lisa 12)	5 255 575	4 800 775
Muud võlad	2 918	53 195
Võlad ja ettemaksed kokku	5 703 685	5 148 201

Lisa 10 Muud pikaajalised võlad
kroonides

	30.06.2009	30.06.2008
Võlad seotud osapooltele (lisa 12)	56 304 853	56 304 853
Muud pikaajalised võlad	186 110	124 485
Muud pikaajalised võlad kokku	56 490 963	56 429 338

Muud pikaajalised võlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2009-2016 aasta.

Lisa 11 Omakapital

Seisuga 30.06.2009 koosnes ettevõtte osakapital 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksu kohustus

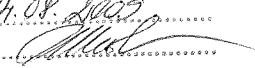
Seisuga 30.06.2009 on ettevõtte omakapital -23 947 546 krooni ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei saa arvestata.

Jewe Keskuse OÜ omakapital seisuga 30. juuni 2009.a on negatiivne (-23 03 846 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega
kroonides

JEWE Keskuse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. juhtkonnaga seotud ettevõtteid;
- d. fondihaldur.

	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
	Ostud	Ostud
Muu kontserni kuuluv ettevõtte	435 531	305 109
Fondihaldur	505 268	259 660
Teenuste ost kokku	940 799	564 769

	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
	Laenud	Laenud
Saadud pikaajaline laen emaettevõttelt (ABPF Jewecent (EST) AB)	0	56 304 853
Arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult	3 996 081	5 113 300
Emaettevõttelt saadud laenu intresside tasumine	-3 520 485	-641 104
Antud laenud muudele kontserni ettevõtetele	50 000	27 393 300
Antud laenud muudele kontserni ettevõtetele tagastus	0	-27 393 300
Arvestatud intressid muudelt kontserni ettevõtetele antud laenudelt	1 439	123 516
Laekunud intressid muudelt kontserni ettevõtetele antud laenudelt	0	-123 516

Saldod seotud osapooltega:

	30.06.2009	30.06.2008
Emaettevõtte (ABPF Jewecent (Est) AB)	4 947 792	4 800 775
Tasumata arved teistele kontserni ettevõtetele	307 783	0
Lühiajalised kohustused kokku	5 255 575	4 800 775
Emaettevõtte (ABPF Jewecent (Est) AB)	56 304 853	56 304 853
Pikaajalised kohustused kokku	56 304 853	56 304 853

Kontsernisisesel laenudel on kasutatud intressimäära 7% aastas.

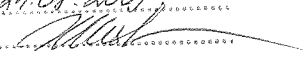
Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

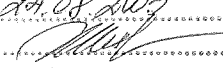
Lisa 13 Lisa rahavoo aruande juurde
kroonides

Ärikasumi korrigeerimised	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum(-kahjum)	38 543 730	-13 107 577
Ärikasumi korrigeerimised kokku	38 543 730	-13 107 577
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Nõuded ostjate vastu muutus	-169 798	-983 256
Ettemaksete muutus	8 323	-15 438
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku	-161 475	-998 694
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	01.07.2008- 30.06.2009	19.03.2007- 30.06.2008
Võlad tarnijatele muutus (k.a. ostjate ettemaksed)	167 250	11 490
Muude võlgade muutus, v.a intressid	-20 796	328 579
Maksuvõlgade muutus	-46 079	254 293
Viitvõlgade muutus	-50 277	53 195
Tagatisrahade muutus	61 624	124 485
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	111 723	772 042

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 24.08.2009

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone
Fax
Internet

+372 6 268 700
+372 6 268 777
www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Jewe Keskuse OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud JEWE Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektsel koostamisel ja esitamisel ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt JEWE Keskuse OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutav asjaolu

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2009 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suuruselt. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud



olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 11.

Tallinn, 24. august 2009

KPMG Baltics AS

Eero Kaup
Vannutatud audiitor

Siret Valk
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb JEWE Keskuse OÜ üldkoosolekule ettepaneku kanda aruandeaasta kahjum 41 621 918 krooni jaotamata kasumi hulka.



Martin Otsa
Juhataja

24. august 2009.a

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008/2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan JEWE Keskuse OÜ 2008/2009. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Martin Otsa
Juhataja

24. august 2009.a

TEGEVUSALADE LOETELU

Aruandeperioodi 2008/2009 tegevusala	Summa
EMTAK kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	18 323 936

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 2009/2010

EMTAK kood 68201 – Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus
--

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11365199	JEWE Keskuse OÜ	01.07.2008	30.06.2009

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6144680
Telefon	+372 6144544
Elektronposti aadress	martin.otsa@eastcapital.com

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Aktiebolaget Grundstenen 108223	556693-7453	Falun, Rootsi	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18324000	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2008 - 30.06.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Martin Otsa (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.12.2009