

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2009

aruandeaasta lõpp: 30.06.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Jõhvi Tsentraal OÜ

registrikood: 11365130

tänavanimi ja maja number: Jõe 2

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 406 650

faks: +372 6 406 660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 16 Üldhalduskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Jõhvi Tsentraal OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. Jõhvi Tsentraal OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2009/2010 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 3 557 tuhande krooni võrra (2008/2009: 21 837 tuhat krooni) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 149 066 tuhat krooni (30.06.2009: 152 622 tuhat krooni).

Lähimatel aastatel ettevõttel täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

	2009/2010	2008/2009
Müügitulu (tuh kr)	12 555,2	14 311,05
Brutokasumi määr %	86,3	88,27
Puhaskasum (tuh kr)	-713,2	-23 956,77
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0,22

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Jõhvi Tsentraal OÜ omakapital seisuga 30. juuni 2010.a on negatiivne (-13 331 129 krooni). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Jõhvi Tsentraal OÜ-s oli 2009/2010 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega oli kokku 607 951 krooni (2008/2009: 378 524 krooni). Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Bilanss

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	718 399	1 822 397	2
Nõuded ja ettemaksed	584 099	1 059 234	3
Varud	39 370	0	6
Kokku käibevara	1 341 868	2 881 631	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	149 065 740	152 622 299	7
Materiaalne põhivara	14 318	32 613	8
Kokku põhivara	149 080 058	152 654 912	
Kokku varad	150 421 926	155 536 543	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 199 360	3 982 998	9
Võlad ja ettemaksed	10 387 490	10 731 713	10
Kokku lühiajalised kohustused	14 586 850	14 714 711	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	106 282 626	110 445 186	9
Võlad ja ettemaksed	42 883 579	42 994 539	11
Kokku pikaajalised kohustused	149 166 205	153 439 725	
Kokku kohustused	163 753 055	168 154 436	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 661 893	11 294 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-713 236	-23 956 772	
Kokku omakapital	-13 331 129	-12 617 893	
Kokku kohustused ja omakapital	150 421 926	155 536 543	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müügitulu	12 555 239	14 311 052	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 725 770	-1 678 362	15
Brutokasum (-kahjum)	10 829 469	12 632 690	
Turustuskulud	-86 236	-187 334	
Üldhalduskulud	-1 401 938	-1 243 075	16
Muud äritulud	216 421	231 691	
Muud ärikulud	-3 584 674	-21 849 081	
Ärikasum (-kahjum)	5 973 042	-10 415 109	
Finantstulud ja -kulud	-6 686 278	-13 541 663	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-713 236	-23 956 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-713 236	-23 956 772	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 973 042	-10 415 109	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 294	22 932	8
Muud korrigeerimised	3 556 559	21 837 291	7
Kokku korrigeerimised	3 574 853	21 860 223	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	469 879	-632 543	
Varude muutus	-39 370	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 144	175 133	
Kokku rahavood äritegevusest	9 976 260	10 987 704	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	15 180	49 893	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15 180	49 893	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 982 998	-3 777 809	
Makstud intressid	-7 103 936	-5 833 108	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 086 934	-9 610 917	
Kokku rahavood	-1 095 494	1 426 680	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 822 397	408 345	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 095 494	1 426 680	
Valuutakursside muutuste mõju	-8 504	-12 628	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	718 399	1 822 397	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.07.2008	40 000	0	11 298 879	11 338 879
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-23 956 772	-23 956 772
Muutused reservides	0	4 000	-4 000	0
30.06.2009	40 000	4 000	-12 661 893	-12 617 893
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-713 236	-713 236
30.06.2010	40 000	4 000	-13 375 129	-13 331 129

Täpsem info omakapitali kohta kajastub lisas nr 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases 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.

Jõhvi Tsentraal OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2009-30.06.2010.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud nõude eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. sellised, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad 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 tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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 %

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimisväärtust.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

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 õiglasesse väärtusesse 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit, amortisatsiooni määraga 25-35%.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav

väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

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 amortiseerimispolüümõtetest. 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. Rendimaksud 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.

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.

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 13.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 30. juuni 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Arvelduskontod	718 399	1 822 397
Kokku raha	718 399	1 822 397

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	559 087	1 047 626	4
Muud nõuded	17 350	5 669	
Ettemaksed	7 662	5 939	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	584 099	1 059 234	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	807 831	1 424 065	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-248 744	-376 439	
Kokku nõuded ostjate vastu	559 087	1 047 626	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	170 373	173 726
Üksikisiku tulumaks	14 155	6 360
Erisoodustuse tulumaks	78	0
Sotsiaalmaks	25 827	10 955
Kohustuslik kogumispension	1 559	0
Töötuskindlustusmaksed	3 273	997
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	215 265	192 038

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Müügiks ostetud kaubad	39 370	0
Kokku varud	39 370	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
30.06.2008		174 459 590
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-21 837 291
30.06.2009		152 622 299
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-3 556 559
30.06.2010		149 065 740
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 185 750	14 088 828
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 725 770	-1 678 362

Planeeritav müügitulu:

12 kuud 11 565 710

1-5 aastat 23 938 869

üle 5 aasta 2 017 192

Planeeritav müügitulu kokku 37 521 771

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on 149 065 740 krooni (lisa 9).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 14 ning haldamiskulude kohta lisa 15.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
30.06.2008		
Soetusmaksumus	71 232	71 232
Akumuleeritud kulum	-15 688	-15 688
Jääkmaksumus	55 544	55 544
Amortisatsioonikulu	-22 932	-22 932
30.06.2009		
Jääkmaksumus	32 612	32 612
Amortisatsioonikulu	-18 294	-18 294
30.06.2010		
Jääkmaksumus	14 318	14 318

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	110 481 986	4 199 360	19 058 845	87 223 781
Pikaajalised laenud kokku	110 481 986	4 199 360	19 058 845	87 223 781
Laenukohustused kokku	110 481 986	4 199 360	19 058 845	87 223 781
	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	114 428 184	3 982 998	18 216 491	92 228 695
Pikaajalised laenud kokku	114 428 184	3 982 998	18 216 491	92 228 695
Laenukohustused kokku	114 428 184	3 982 998	18 216 491	92 228 695

Laenu alusvaluuta on EUR ja intressimääraks 6-kuu EURIBOR + 1,2%. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 170 000 000 EEK (lisa 7).

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2010.a. on 16 072 EUR (251 475 EEK).

Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas nõue allutada osaniku laenu tagastamine pangalaenu tagastamisele, maandada intressiriskist vähemalt 50%, kasutades riskimaandusinstrumente (nt swapid), hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,1.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	128 416	157 637	
Võlad töövõtjatele	108 371	73 789	
Maksuvõlad	215 265	192 038	5
Muud võlad	9 926 114	10 299 963	11
Saadud ettemaksed	571	0	
Intressivõlad	5 140	6 319	
Muud viitvõlad	3 613	1 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 387 490	10 731 713	

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	465 423	78 010	371 301	16 112	
Muud võlad	52 344 270	9 848 104	42 496 166	0	10
Kokku muud võlad	52 809 693	9 926 114	42 867 467	16 112	

	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	498 373	0	482 261	16 112	
Muud võlad	52 796 129	10 299 963	42 496 166	0	10
Kokku muud võlad	53 294 502	10 299 963	42 978 427	16 112	

Muud viitvõlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2017 aasta.

Muude võlgade all on kajastatud swapilepingu õiglane väärtus seisuga 30.06.10 summas 3 721 043 EEK ning seisuga 30.06.09 summas 3 649 804 EEK. Täpsem informatsioon swapilepingu kohta on lisas 12.

Emaettevõttelt on saadud laenu kokku summas 42 496 166 EEK, intressimääraga 5% aastas. Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.

Lisa 12 Tuletisinstrumendid

(kroonides)

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (swapilepingu), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele tekkinud kasumid (kahjumid) on kajastatud muu finantstuluna või -kuluna. Swapilepingu tähtaeg on 28.04.2017.a. ning lepingu alusvaluuta on EUR.

Nominaalsumma seisuga 30.06.2010 on 55 351 084 (30.06.2009: 57 358 229) krooni. Lisainformatsioon on toodud lisas 11.

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40000		

Seisuga 30.06.2010 oli ettevõtte omakapital negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustus ei arvestata.

Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	12 555 239	14 311 052	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	12 555 239	14 311 052	
Kokku müügitulu	12 555 239	14 311 052	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Üüritulu	12 185 750	14 088 828	
Juhtimisteenus	369 489	222 224	
Kokku müügitulu	12 555 239	14 311 052	7

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Tööjõukulud	-369 484	-219 572	17
Hoonete remont ja haldus	-975 154	-895 002	
Muud	-381 132	-563 788	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 725 770	-1 678 362	7

Lisa 16 Üldhalduskulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-45 163	-41 130	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-481 113	-420 625	
Tööjõukulud	-238 467	-158 952	17
Amortisatsioonikulu	-18 294	-22 932	8
Muud	-9 633	-15 700	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-609 268	-583 736	
Kokku üldhalduskulud	-1 401 938	-1 243 075	

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Palgakulu	442 992	319 438	
Sotsiaalmaksud	164 959	59 086	
Kokku tööjõukulud	607 951	378 524	15,16

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Intressitulud	9 923	44 484	
Intressikulud	-6 616 459	-8 892 275	
Intressikulu laenudelt	-4 244 936	-5 876 228	
Muud intressikulud	-2 371 523	-3 016 047	19
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8 504	-12 628	
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	-71 238	-4 681 244	
Kokku finantstulud ja -kulud	-6 686 278	-13 541 663	

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ABPF Jõhvitsent (Est) AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2010	30.06.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	48 410 433	48 933 531
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	212 794	252 011

	01.07.2009 - 30.06.2010		01.07.2008 - 30.06.2009	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	418 514	0	446 965
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	369 489	212 794	222 224	212 793

Emaettevõttelt on saadud laenu kokku 42 496 166 EEK (2 716 000 EUR) intressimääraga 5% aastas (lisa 11). Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a. 2009/2010 arvestati laenu intresse kokku 2 371 523 EEK (151 568 EUR) (lisa 18).

Jõhvi Tsentraal OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

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

Jõhvi Tsentraal OÜ fondihalduriks on East Capital Baltic Property Fund AB.

Aruande digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	24.09.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 Jõhvi Tsentraal OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2010 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest. 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 suurus. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 13.

Tallinn, 30. september 2010

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	30.09.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	30.06.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 661 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-713 236
Kokku	-13 375 129
Katmine	
Kokku	-13 375 129

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12185750	97.06%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	369489	2.94%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktiebolaget Grundstenen 108222		Falun, Rootsi	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144544
Faks	+372 6144680
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com