

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2021

aruandeaasta lõpp: 30.06.2022

ärinimi: Jõhvi Tsentraal OÜ

registrikood: 11365130

tänava/talu nimi, Viru väljak 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650, +372 6144544

faks: +372 6406660, +372 6144680

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Jõhvi Tsentraal OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. Ettevõtte kuulub 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-, kaubandusja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2021/2022 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 1 156 934 EUR võrra (2020/2021: 50 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 5 960 000 EUR (30.06.21: 7 110 000 EUR).

2021/2022 majandusaastal tegi ettevõtte täiendavaid investeeringuid uute üürnikega seotud pindadele ja investeeringu rekonstrueerimiseks kinnisvarasse summas 965 006 EUR (2020/2021: 123 045 EUR)

Peamised finantssuhtarvud 2020/2021 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2021/2022	2020/2021
Müügitulu (EUR)	534 211	474 658
Brutokasumi määr (%)	-114,7	43,2
Puhaskasum(-kahjum) (EUR)	-2 038 093	-75 847
Puhasrentaablus (%)	-381,5	-15,9
ROA (%)	-33,5	-1,1
ROE (%)	230,24	-6,6
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,22	0,01

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised laenud seisuga 30.06.2022 ja 30.06.2021 kandsid fikseeritud intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Jõhvi Tsentraal OÜs oli 2021/2022 ja 2020/2021 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 42 396 EUR (2020/2021: 38 485 EUR). Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Seisuga 30.06.2022 on ettevõtte omakapital negatiivne. Negatiivne omakapital on plaanis saada positiivseks esmalt tulevase tegevuskasumi arvelt. Emaettevõtte on valmis kohustuste katmise ja toetamise tagama.

Seisuga 30. juuni 2022 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu summas 301 752 eurot. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi üüritulude arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	70 808	10 285	
Nõuded ja ettemaksed	51 281	32 866	2
Varud	0	4 377	
Kokku käibevarad	122 089	47 528	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 960 000	7 110 000	3
Kokku põhivarad	5 960 000	7 110 000	
Kokku varad	6 082 089	7 157 528	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	301 752	5 907 405	4
Võlad ja ettemaksed	245 790	73 508	5
Kokku lühiajalised kohustised	547 542	5 980 913	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 393 653	0	4
Võlad ja ettemaksed	26 100	23 729	5
Kokku pikaajalised kohustised	6 419 753	23 729	
Kokku kohustised	6 967 295	6 004 642	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	
Ülekurs	854 994	854 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	295 075	370 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 038 093	-75 847	
Kokku omakapital	-885 206	1 152 886	
Kokku kohustised ja omakapital	6 082 089	7 157 528	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Müügitulu	534 211	474 658	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 146 663	-269 669	9
Brutokasum (-kahjum)	-612 452	204 989	
Turustuskulud	-21 215	-8 079	
Üldhalduskulud	-58 544	-43 437	10
Muud äritulud	0	845	
Muud ärikulud	-1 161 341	-52 945	11
Äriksusum (kahjum)	-1 853 552	101 373	
Intressitulud	2	2	
Intressikulud	-184 543	-177 222	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 038 093	-75 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 038 093	-75 847	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Jõhvi Tsentraal OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2021-30.06.2022 (edaspidi "2021/2022").

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, 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 -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 bilansiise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalmaksumuse 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 valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete 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 ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusel kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud".

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär järgmisel majandusaastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab viimasel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Jõhvi Tsentraal OÜ ei ole majandusaastal 2021/2022 dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Jõhvi Tsentraal OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
 Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruande kuupäeva, 30. juuni 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 517	37 517
Ostjatelt laekumata arved	50 023	50 023
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 506	-12 506
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 158	12 158
Ettemaksed	1 606	1 606
Tulevaste perioodide kulud	811	811
Muud makstud ettemaksed	795	795
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 281	51 281
	30.06.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 644	25 644
Ostjatelt laekumata arved	38 500	38 500
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 856	-12 856
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 521	6 521
Ettemaksed	701	701
Tulevaste perioodide kulud	701	701
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 866	32 866

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2020	7 160 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
30.06.2021	7 110 000
Ostud ja parendused	6 934
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 156 934
30.06.2022	5 960 000

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	534 211	435 921
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 146 663	-269 669

Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,5%, vakantsuse määr 7%-12%, 5-aastane rahavoo prognoos). Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

1. kapitalisatsioonimäär 8,2%
2. keskmine rendimäär kasv 3,477%

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 7 ning haldamiskulude kohta lisa 9. Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 11.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	6 695 405	301 752	6 393 653	0	3%	EUR	27.06.2027	12; 13
Pikaajalised laenud kokku	6 695 405	301 752	6 393 653	0				
Laenukohustised kokku	6 695 405	301 752	6 393 653	0				

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	5 907 405	5 907 405	0	0	3%	EUR	28.06.2022	12; 13
Pikaajalised laenud kokku	5 907 405	5 907 405	0	0				
Laenukohustised kokku	5 907 405	5 907 405	0	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	30.06.2022	30.06.2021
Ehitised	5 960 000	7 110 000
Kokku	5 960 000	7 110 000

Täiendav informatsioon tagatiseks panditud varade kohta on toodud lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	116 855	116 855	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 994	4 994	0	0	
Maksuvõlad	1 587	1 587	0	0	
Muud võlad	148 454	122 354	15 361	10 739	
Intressivõlad	101 971	101 971			12; 13
Muud viitvõlad	46 483	20 383	15 361	10 739	
Kokku võlad ja ettemaksed	271 890	245 790	15 361	10 739	

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 500	46 500	0	0	
Võlad töövõtjatele	10 286	10 286	0	0	
Maksuvõlad	1 248	1 248	0	0	
Muud võlad	39 203	15 474	23 729	0	
Intressivõlad	2 428	2 428	0	0	12; 13
Muud viitvõlad	36 775	13 046	23 729	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	97 237	73 508	23 729	0	

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2031 aasta. Seisuga 30.06.2022 on kajastatud tagatisrahasid summas 42 087 EUR (30.06.21: 31 473 EUR).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Ettevõtte omakapital oli 30.06.2022 seisuga negatiivne ning seetõttu ei ole dividendide väljamakse asjakohane ega võimalik.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	534 211	474 658
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	534 211	474 658
Kokku müügitulu	534 211	474 658
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	486 600	435 921
Juhtimisteenus	47 611	38 737
Kokku müügitulu	534 211	474 658

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Palgakulu	-31 686	-28 763	
Sotsiaalmaksud	-10 710	-9 722	
Muud	-8 396	-5 498	
Kokku tööjõukulud	-50 792	-43 983	9; 10
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Tööjõukulud	-37 580	-30 576	8
Hoonete remont ja haldus	-1 100 005	-231 891	
Muud	-9 078	-7 202	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 146 663	-269 669	

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 498	-1 640	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-312	10 534	
Tööjõukulud	-13 212	-13 407	8
Muud	-5 499	-3 440	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-37 023	-35 484	
Kokku üldhalduskulud	-58 544	-43 437	

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 156 934	-50 000	3
Muud	-4 407	-2 945	
Kokku muud ärikulud	-1 161 341	-52 945	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-184 543	-177 222	4; 13
Kokku intressikulud	-184 543	-177 222	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 856	10 010	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 856	10 010	
Laenukohustised			

Emaettevõtja	301 752	5 907 405	4
Kokku laenukohustised	301 752	5 907 405	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	101 971	2 428	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 682	18 866	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 711	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	145 364	21 294	

PIKAAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 393 653	0	4
Kokku laenukohustised	6 393 653	0	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 907 405	0	0	5 907 405	177 222	4; 12
Kokku laenukohustised	5 907 405	0	0	5 907 405	177 222	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 907 405	788 000	0	6 695 405	184 543	4; 12
Kokku laenukohustised	5 907 405	788 000	0	6 695 405	184 543	

MÜÜDUD	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	476 111	38 737
Kokku müüdid	476 111	38 737

OSTETUD	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 816	18 866
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 446	12 534
Kokku ostetud	33 262	31 400

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

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2022 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu summas 301 752 eurot.

Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt. Samuti toimuvad täiendavad läbirääkimised laen tagasimakse tingimuste muutmiseks.

Seisuga 30.06.2022 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on tingitud eeskätt mitterahalistest tehingutest (kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest) aastatel 2021-2022. Negatiivne omakapital on plaanis saada positiivseks esmalt tulevase tegevuskasumi arvelt. Juhul kui plaanid ei realiseeru, on omanik valmis tegema omakapitali täiendavaid sisse makseid. Netovara taastamiseks kaalub omanik vabatahtliku reservi moodustamist emaettevõttelt saadud laenude ja nendelt arvestatud intressivõla arvelt. Omanik on väljastanud kinnituskirja, mille kohaselt jätkab ta Jõhvi Tsentraal OÜ finantseerimist sellistel tingimustel, mis võimaldab Jõhvi Tsentraal OÜ-l tasuda kolmandate osapoolte kohustisi õigeaegselt. Sellest tulenevalt ei eksisteeri juhtkonna hinnangul ebakindlust Jõhvi Tsentraal OÜ tegevuse jätkuvuse osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.10.2022

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	17.10.2022
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	19.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jõhvi Tsentraal OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust olulise ebakindluse või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

04.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	04.11.2022
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	04.11.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	295 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 038 093
Kokku	-1 743 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	486600	91.09%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	47611	8.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Eesti	2562 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Telefon	+372 6144544
Faks	+372 6144680
Faks	+372 6406660
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com