

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2015

aruandeaasta lõpp: 30.06.2016

ärinimi: Jõhvi Tsentraal OÜ

registrikood: 11365130

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650, +372 6144544

faks: +372 6406660, +372 6144680

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com, realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 14 Turustuskulud	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Jõhvi Tsentraal OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. Ettevõtte kuulub kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund AB investeringute hulka Eestis. Fondivalitsejaks on East Capital Real Estate AS.

Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2015/2016 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 30 tuhat euro võrra (2014/2015: hinnati kinnisvarainvesteeringuid üles 40 tuhat euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 9 320 tuhat eurot (30.06.15: 9 350 tuhat eurot).

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärselt renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja toomis- kui kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Samas on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes suuri paranemise märke ei ole näidanud. Eelnevalt tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõiguvad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

Peamised finantssuhtarvud 2015/2016 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2015/2016	2014/2015
Müügitulu (EUR)	789 053	811 799
Brutokasumi määr %	85,9	82,4
Puhaskasum (EUR)	391 796	407 053
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,07	0,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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 pangalaenud seisuga 30. juuni 2015 ja 30. juuni 2016 kandsid 1-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustuste tagamine:

Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

Jõhvi Tsentraal OÜs oli 2015/2016 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 25 833 eurot (2014/2015: 26 021 eurot). Juhatusel liikmele tasusid ei makstud.

Martin Otsa

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	142 770	59 735	
Nõuded ja ettemaksed	34 455	39 634	2
Varud	8 594	6 189	3
Kokku käibevara	185 819	105 558	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 320 000	9 350 000	5
Kokku põhivara	9 320 000	9 350 000	
Kokku varad	9 505 819	9 455 558	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 229 900	388 406	7
Võlad ja ettemaksed	297 737	253 490	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 527 637	641 896	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 860 772	7 088 320	7
Võlad ja ettemaksed	46 275	46 003	8
Kokku pikaajalised kohustused	4 907 047	7 134 323	
Kokku kohustused	7 434 684	7 776 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	854 994	854 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	821 527	414 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 796	407 053	
Kokku omakapital	2 071 135	1 679 339	
Kokku kohustused ja omakapital	9 505 819	9 455 558	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Müügitulu	789 053	811 799	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-111 314	-142 890	13
Brutokasum (-kahjum)	677 739	668 909	
Turustuskulud	-13 841	-32 674	14
Üldhalduskulud	-88 102	-88 044	15
Muud äritulud	1 035	40 260	12
Muud ärikulud	-30 000	-22	17
Äriksusum (kahjum)	546 831	588 429	
Intressikulud	-193 823	-203 565	18
Muud finantstulud ja -kulud	38 788	22 189	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	391 796	407 053	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 796	407 053	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	546 831	588 429	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	30 000	-40 000	5
Kokku korrigeerimised	30 000	-40 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 195	-7 039	2
Varude muutus	-2 405	1 474	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 540	48 104	
Kokku rahavood äritegevusest	587 161	590 968	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	30	255	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30	255	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-349 648	-331 632	
Makstud intressid	-154 508	-374 268	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-504 156	-705 900	
Kokku rahavood	83 035	-114 677	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 735	174 412	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	83 035	-114 677	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	142 770	59 735	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2014	2 562	854 994	256	414 474	1 272 286
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	407 053	407 053
30.06.2015	2 562	854 994	256	821 527	1 679 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	391 796	391 796
30.06.2016	2 562	854 994	256	1 213 323	2 071 135

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

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 õiglasest 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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2015-30.06.2016.

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 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.

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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval 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.

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 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 kulusi.

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusest 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.

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid 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 kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. 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 kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2016 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33 953	33 953	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	37 127	37 127	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 174	-3 174	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16	0	0	4
Ettemaksed	486	486	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 455	34 455	0	0	

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	38 991	38 991	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	42 460	42 460	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 469	-3 469	0	0	
Muud nõuded	237	237	0	0	
Viitlaekumised	237	237	0	0	
Ettemaksed	406	406	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 634	39 634	0	0	

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 764 EUR (30.06.15: 2 690 EUR) lisa 20.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Müügiks ostetud kaubad	8 594	6 189
Kokku varud	8 594	6 189

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2016		30.06.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		11 608		9 921
Üksikisiku tulumaks		595		272
Erisoodustuse tulumaks		19		37
Sotsiaalmaks		1 165		578
Kohustuslik kogumispension		69		31
Töötuskindlustusmaksed		83		38
Ettemaksukonto jääk	16		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16	13 539		10 877

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2014	9 310 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
30.06.2015	9 350 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-30 000
30.06.2016	9 320 000

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	762 128	786 528
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-111 314	-122 954

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 9,0%, vakantsuse määr 3%-15%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 10 193 908 EUR (lisa 7).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 13. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 12 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 17.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	762 128	786 528	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 320 000	9 350 000	5
Kokku	9 320 000	9 350 000	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtte laen	1 861 000	1 861 000			3%	EUR	30.06.2017	20
Lühiajalised laenud kokku	1 861 000	1 861 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 229 672	368 900	4 860 772	0	EURIBOR 1month +1,8%	EUR	28.06.2018	
Pikaajalised laenud kokku	5 229 672	368 900	4 860 772	0				
Laenukohustused kokku	7 090 672	2 229 900	4 860 772	0				
	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Intressi SWAP-leping	38 758	38 758			0,64%	EUR	30.06.2016	9
Lühiajalised laenud kokku	38 758	38 758						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 576 968	349 648	5 227 320	0	1,8%+1-kuu EURIBOR	EUR	28.06.2018	
Emaettevõtte laen	1 861 000	0	1 861 000	0	3%	EUR	30.06.2017	20
Pikaajalised laenud kokku	7 437 968	349 648	7 088 320	0				
Laenukohustused kokku	7 476 726	388 406	7 088 320	0				

PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 10 193 908 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 5.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2016 on lepingutasu jääk 2 352 EUR (30.06.15: 4 312 EUR).

Jõhvi Tsentraal OÜ ja Jewe Keskuse OÜ (seotud osapool) on andnud vastastikuse garantii Nordea pangalaenudele kohtustuste täitmiseks.

Ettevõtte on üks osapool Nordea panga ja teiste tema poolt finantseeritavate konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vahel sõlmitud kokkuleppes (Umbrella Agreement), millega on tühistatud eraldiseivatest laenulepingutest tulenevad kovenandid ning milles on muuhulgas nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,0.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 303	52 303	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 857	2 857	0	0	
Maksuvõlad	13 539	13 539	0	0	4
Muud võlad	275 313	229 038	46 275	0	
Intressivõlad	224 000	224 000	0	0	
Muud viitvõlad	51 313	5 038	46 275	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	344 012	297 737	46 275	0	

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	48 409	48 409	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 317	3 317	0	0	
Maksuvõlad	10 877	10 877	0	0	4
Muud võlad	236 890	190 887	46 003	0	
Intressivõlad	187 037	187 037	0	0	
Muud viitvõlad	49 853	3 850	46 003	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	299 493	253 490	46 003	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 54 213 EUR (30.06.15: 49 103 EUR) lisa 20.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2028 aasta. Seisuga 30.06.2016 on kajastatud tagatisrahasid summas 46 275 EUR (30.06.15: 46 003 EUR).

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 20 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 18.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad emaettevõttele 223 780 EUR (30.06.15: 187 037 EUR) lisa 20
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 202 EUR (30.06.15: 0 EUR)

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	0	38 758
Tuletisinstrumendid kokku	0	38 758

Intressiriski maandamiseks oli ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (swapilepingu), mida kajastatakse õiglasel väärtuses. Tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele tekkinud kasumid (kahjumid) on kajastatud muu finantstuluna või -kuluna.

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 30.06.2016 on 0 EUR (30.06.15: 5 610 156 EUR) ning negatiivne väärtus 0 EUR (30.06.15: 38 758 EUR).

Lisainformatsioon toodud lisa 7.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2016	30.06.2015
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2016 moodustab 1 213 323 EUR (30.06.15: 821 527 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 242 665 EUR (30.06.15: 164 305 EUR). Seega saab dividendidena välja maksta 970 658 EUR (30.06.15: 657 222 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2016.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	789 053	811 799
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	789 053	811 799
Kokku müügitulu	789 053	811 799
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	762 128	786 528
Juhtimisteenus	26 925	25 271
Kokku müügitulu	789 053	811 799

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 5.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	40 000	5
Traavid, viivised ja hüvitised	1 035	0	
Muud	0	260	
Kokku muud äritulud	1 035	40 260	

Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Tööjõukulud	-21 251	-19 936	16
Hoonete remont ja haldus	-71 047	-78 468	
Muud	-19 016	-44 486	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-111 314	-142 890	

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 5.

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Reklaamüritused	-7 079	-9 342
Muud	-6 762	-23 332
Kokku turustuskulud	-13 841	-32 674

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-19 321	-22 620	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	58	-2 076	
Tööjõukulud	-8 667	-10 204	16
Muud	-4 255	-2 323	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-55 917	-50 821	
Kokku üldhalduskulud	-88 102	-88 044	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Palgakulu	-19 314	-19 417
Sotsiaalmaksud	-6 519	-6 604
Muud	-4 085	-4 118
Kokku tööjõukulud	-29 918	-30 139
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-30 000	0	5
Muud	0	-22	
Kokku muud ärikulud	-30 000	-22	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015
Intressikulu laenudelt	-193 823	-203 565
Kokku intressikulud	-193 823	-203 565

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2015/2016
Pangalaenu intress 137 063 (lisa 7)

Emaettevõtte laenu intress 56 760 (lisa 20)
Kokku: 193 823 EUR

Aruandeperiood 2014/2015
Pangalaenu intress 144 582 (lisa 7)
Emaettevõtte laenu intress 58 983 (lisa 20)
Kokku: 203 565 EUR

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2015 - 30.06.2016	01.07.2014 - 30.06.2015	Lisa nr
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	38 758	22 007	9
Intressitulud hoiustelt	30	182	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	38 788	22 189	

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2016		30.06.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 084 797	0	2 048 037
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 764	52 891	2 690	47 213
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 322	0	1 890

01.07.2015 - 30.06.2016	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	52 891	26 925
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 458	0

01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	47 213	25 271
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	17 589	0

Jõhvi Tsentraal OÜ on ostanud teenuseid (raamatupidamisteenus) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB), müünud teenuseid (juhtimisteenus) konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele (JEW Keskuse OÜ ja Keres Keskus OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete tasumata arvetest summas 2 764 EUR (30.06.15: 2 690 EUR) lisa 2.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- lühiajalisest laenukohustusest ematetvõttele summas 1 861 000 EUR (30.06.2015: 1 861 000 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 223 780 EUR (30.06.15: 187 037 EUR) lisa 8. Ematetvõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 52 891 EUR (30.06.15: 47 213 EUR) lisa 8.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 322 EUR (30.06.15: 1 890 EUR) lisa 8.

2015/2016 tehingute selgitused:

-ematetvõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 56 760 EUR (2014/2015: 58 983 EUR) lisa 18 ning ematetvõttele tasuti intresse 20 000 EUR (2014/2015: 231 725 EUR).

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

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2016 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, lühiajaliste laenukohustuste hulgas on kajastatud ka laen ematetvõttelt.

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 on võimalus pikendada nii ematetvõttelt saadud laenu tasumistähtaega kui ka alustada läbirääkimisi pankadega refinantseerimise või laenutähtaja pikendamise osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	20.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2016, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Jõhvi Tsentraal OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

25.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2015 - 30.06.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	25.01.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	821 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 796
Kokku	1 213 323
Katmine	
Kokku	1 213 323

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	762128	96.59%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	26925	3.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktiebolaget Grundstenen 108222		Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

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