

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.07.2010

**aruandeaasta lõpp:** 30.06.2011

**ärinimi:** Jõhvi Tsentraal OÜ

**registrikood:** 11365130

**tänavatalu nimi,** Tartu mnt 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10145

**telefon:** +372 6406650

**faks:** +372 6406660

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

## Sisukord

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                            | <b>3</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>              | <b>4</b> |
| Bilanss                                          | 4        |
| Kasumiaruanne                                    | 5        |
| Rahavoogude aruanne                              | 6        |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7        |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8        |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8        |
| Lisa 2 Raha                                      | 11       |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 11       |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 12       |
| Lisa 5 Varud                                     | 12       |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                  | 12       |
| Lisa 7 Kasutusrent                               | 13       |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara                      | 13       |
| Lisa 9 Laenukohustused                           | 14       |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                      | 14       |
| Lisa 11 Muud võlad                               | 15       |
| Lisa 12 Tuletisinstrumendid                      | 15       |
| Lisa 13 Osakapital                               | 15       |
| Lisa 14 Müügitulu                                | 16       |
| Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 16       |
| Lisa 16 Üldhalduskulud                           | 16       |
| Lisa 17 Tööjõukulud                              | 17       |
| Lisa 18 Muud ärikulud                            | 17       |
| Lisa 19 Finantstulud ja -kulud                   | 17       |
| Lisa 20 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.

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites. Seejuures on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes paranemise märke ei ole näidanud. Eelnevast tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõikumad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata. Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2010/2011 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 337 037 euro võrra (2009/2010: 227 306 eurot) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 9 190 tuhat eurot (30.06.2010: 9 527 tuhat eurot).

Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantsuhtarvud 2010/2011 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

|                                      | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu (EUR)                      | 822 534   | 802 426   |
| Brutokasumi määr %                   | 81,9      | 86,3      |
| Puhaskasum (EUR)                     | 24 749    | -45 585   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,1       | 0,1       |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Finantsriskid:

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 pangalaenuid seisuga 30. juuni 2011 ja 30. juuni 2010 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.

Jõhvi Tsentraal OÜ-s oli 2010/2011 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega oli kokku 30 224 eurot (2009/2010: 38 855 eurot). Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 30.06.2011       | 30.06.2010        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                   |         |
| Käibevara                                    |                  |                   |         |
| Raha                                         | 29 573           | 45 914            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 43 807           | 37 331            | 3       |
| Varud                                        | 2 364            | 2 516             | 5       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>75 744</b>    | <b>85 761</b>     |         |
| Põhivara                                     |                  |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 9 190 000        | 9 527 037         | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 119              | 915               | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>9 190 119</b> | <b>9 527 952</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 265 863</b> | <b>9 613 713</b>  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                   |         |
| Kohustused                                   |                  |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                   |         |
| Laenukohustused                              | 282 968          | 268 388           | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 467 909          | 426 064           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>750 877</b>   | <b>694 452</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                   |         |
| Laenukohustused                              | 8 373 082        | 9 508 698         | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 114 170          | 262 578           | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>8 487 252</b> | <b>9 771 276</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>9 238 129</b> | <b>10 465 728</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 562            | 2 556             | 13      |
| Ülekurss                                     | 854 994          | 0                 | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -854 827         | -809 242          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 24 749           | -45 585           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>27 734</b>    | <b>-852 015</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>9 265 863</b> | <b>9 613 713</b>  |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 822 534                    | 802 426                    | 14      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -148 942                   | -110 297                   | 15      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>673 592</b>             | <b>692 129</b>             |         |
|                                             |                            |                            |         |
| Turustuskulud                               | -17 209                    | -5 511                     |         |
| Üldhalduskulud                              | -69 622                    | -89 600                    | 16      |
| Muud äritulud                               | 4 244                      | 13 832                     |         |
| Muud ärikulud                               | -337 902                   | -229 102                   | 18      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>253 103</b>             | <b>381 748</b>             |         |
|                                             |                            |                            |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -228 354                   | -427 333                   | 19      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>24 749</b>              | <b>-45 585</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>24 749</b>              | <b>-45 585</b>             |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                            |                            |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 253 103                    | 381 748                    |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                            |                            |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 796                        | 1 169                      | 8        |
| Muud korrigeerimised                                  | 337 037                    | 227 306                    | 6        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>337 833</b>             | <b>228 475</b>             |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -6 208                     | 30 030                     |          |
| Varude muutus                                         | 152                        | -2 516                     | 5        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -851                       | -137                       |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>584 029</b>             | <b>637 600</b>             |          |
|                                                       |                            |                            |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                            |                            |          |
| Laekunud intressid                                    | 79                         | 970                        |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>79</b>                  | <b>970</b>                 |          |
|                                                       |                            |                            |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                            |                            |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -268 388                   | -254 560                   |          |
| Makstud intressid                                     | -331 755                   | -454 024                   |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-600 143</b>            | <b>-708 584</b>            |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-16 035</b>             | <b>-70 014</b>             |          |
|                                                       |                            |                            |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>45 914</b>              | <b>116 472</b>             |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-16 035</b>             | <b>-70 014</b>             |          |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -306                       | -544                       |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>29 573</b>              | <b>45 914</b>              | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |                             |          |                              |                                | Kokku    |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |          |
| <b>30.06.2009</b>                 | 2 556                       | 0        | 256                          | -809 242                       | -806 430 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | 0                            | -45 585                        | -45 585  |
| <b>30.06.2010</b>                 | 2 556                       | 0        | 256                          | -854 827                       | -852 015 |
|                                   |                             |          |                              |                                |          |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | 0                            | 24 749                         | 24 749   |
| Emiteeritud osakapital            | 6                           | 854 994  | 0                            | 0                              | 855 000  |
| <b>30.06.2011</b>                 | 2 562                       | 854 994  | 256                          | -830 078                       | 27 734   |

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2010-30.06.2011.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning seisuga 01.01.2011 teostati eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldode ümberarvestus eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss. Samuti on aruandeperioodile eelneva perioodi võrdlusandmed ümberarvestatud Eesti kroonidest eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009/2010.a aastaaruandes on muudetud seotud osapooltelt saadud laenude ning tuletisinstrumentide esitusviisi bilansis alljärgnevalt:

2009/2010 korrigeerimata

Lühiajalised võlad ja ettemaksed 663 882

Pikaajalised laenukohustused 6 792 698

Pikaajalised võlad ja ettemaksed 2 740 760

2009/2010 korrigeerimine

Lühiajalised võlad ja ettemaksed -237 818

Pikaajalised laenukohustused 2 716 000

Pikaajalised võlad ja ettemaksed -2 478 182

2009/2010 korrigeeritud

Lühiajalised võlad ja ettemaksed 426 064

Pikaajalised laenukohustused 9 508 698

Pikaajalised võlad ja ettemaksed 262 578

### Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse 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.

### 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 -kohustused**

Ettevõtte arvustusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpannga 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**

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summast 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 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 akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvostust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares 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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või

põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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 objektile 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 kulumise.

#### 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.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

#### Rendid

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

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.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljaminekuna näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdsväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslike kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

#### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga

väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedada dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### 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.

### Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 30. juuni 2011 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

(eurodes)

|                   | 30.06.2011    | 30.06.2010    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 29 573        | 45 914        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>29 573</b> | <b>45 914</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 30.06.2011    | 30.06.2010    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 42 551        | 35 732        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 66 758        | 51 630        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | -24 207       | -15 898       |
| Muud nõuded                       | 1 061         | 1 109         |
| Intressinõuded                    | 59            | 26            |
| Viitlaekumised                    | 1 002         | 1 083         |
| Ettemaksed                        | 195           | 490           |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>43 807</b> | <b>37 331</b> |

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 4 697 EUR (30.06.2010: 2 845 EUR) lisa 20.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 30.06.2011    | 30.06.2010    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 12 508        | 10 888        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 527           | 905           |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 42            | 5             |
| Sotsiaalmaks                                  | 1 037         | 1 651         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 59            | 100           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 123           | 209           |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>14 296</b> | <b>13 758</b> |

## Lisa 5 Varud

(eurodes)

|                        | 30.06.2011   | 30.06.2010   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 2 364        | 2 516        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>2 364</b> | <b>2 516</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                         |                                    |                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                 |                                    |                                    |
| <b>01.07.2009</b>                               |                                    | 9 754 343                          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |                                    | -227 306                           |
| <b>30.06.2010</b>                               |                                    | 9 527 037                          |
|                                                 |                                    |                                    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |                                    | -337 037                           |
| <b>30.06.2011</b>                               |                                    | 9 190 000                          |
|                                                 |                                    |                                    |
|                                                 | <b>01.07.2010 -<br/>30.06.2011</b> | <b>01.07.2009 -<br/>30.06.2010</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 787 622                            | 778 811                            |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -148 942                           | -110 297                           |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 10 193 908 EUR (lisa 9).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 7, teenitud renditulu kohta on toodud lisas 14 ning haldamiskulude kohta lisas 15.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 18.

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

| Aruandekohustuslane kui rendileandja                                       |                   |                   |                |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu<br>mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |                |
|                                                                            | <b>30.06.2011</b> | <b>30.06.2010</b> | <b>Lisa nr</b> |
| 12 kuu jooksul                                                             | 757 845           | 739 184           |                |
| 1-5 aasta jooksul                                                          | 988 274           | 1 529 972         |                |
| Üle 5 aasta                                                                | 54 974            | 128 922           |                |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                   |                   |                   |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                   | 9 190 000         | 9 527 037         | 6              |
| <b>Kokku</b>                                                               | <b>9 190 000</b>  | <b>9 527 037</b>  |                |

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

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku  |
|---------------------|--------------------------------|--------|
| <b>30.06.2009</b>   |                                |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 084                          | 2 084  |
|                     |                                |        |
| Amortisatsioonikulu | -1 169                         | -1 169 |
|                     |                                |        |
| <b>30.06.2010</b>   |                                |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 915                            | 915    |
|                     |                                |        |
| Amortisatsioonikulu | -796                           | -796   |
|                     |                                |        |
| <b>30.06.2011</b>   |                                |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 119                            | 119    |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 30.06.2011       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |                  |         |
| Pangalaenud                      | 6 795 050        | 282 968                           | 1 294 170           | 5 217 912        |         |
| Muud laenukohustused             | 1 861 000        | 0                                 | 1 861 000           | 0                | 20      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>8 656 050</b> | <b>282 968</b>                    | <b>3 155 170</b>    | <b>5 217 912</b> |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>8 656 050</b> | <b>282 968</b>                    | <b>3 155 170</b>    | <b>5 217 912</b> |         |

  

|                                  | 30.06.2010       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |                  |         |
| Pangalaenud                      | 7 061 086        | 268 388                           | 1 218 082           | 5 574 616        |         |
| Muud laenukohustused             | 2 716 000        | 0                                 | 2 716 000           | 0                | 20      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>9 777 086</b> | <b>268 388</b>                    | <b>3 934 082</b>    | <b>5 574 616</b> |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>9 777 086</b> | <b>268 388</b>                    | <b>3 934 082</b>    | <b>5 574 616</b> |         |

Laenu alusvaluuta on EUR, intressimääraks 1-kuu EURIBOR + 1,2% ning laenu tagasimakse tähtaeg on 28.04.2017. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 10 193 908 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisa 6.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2011.a. on 13 720 EUR (30.06.2010: 16 072 EUR).

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.

Emaettevõtelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa nr 20 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisa nr 19.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 30.06.2011     | 30.06.2010     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 20 658         | 21 807         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 2 712          | 6 926          |         |
| Maksuvõlad                       | 14 296         | 13 758         | 4       |
| Muud võlad                       | 428 742        | 382 977        | 11      |
| Intressivõlad                    | 422 189        | 377 991        | 20      |
| Muud viitvõlad                   | 6 553          | 4 986          |         |
| Saadud ettemaksed                | 268            | 36             |         |
| Muud lühiajalised võlad          | 1 233          | 231            |         |
| Intressivõlad                    | 0              | 329            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>467 909</b> | <b>426 064</b> |         |

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 19 379 EUR (30.06.10: 17 806 EUR) lisa 20.

## Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 30.06.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lisa nr |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |         |
| Intressivõlad           | 422 189        | 422 189                           | 0                   | 0            | 20      |
| Muud viitvõlad          | 32 722         | 6 553                             | 24 348              | 1 821        |         |
| Muud võlad              | 88 001         | 0                                 | 88 001              | 0            |         |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>542 912</b> | <b>428 742</b>                    | <b>112 349</b>      | <b>1 821</b> |         |

  

|                         | 30.06.2010     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lisa nr |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |         |
| Intressivõlad           | 377 991        | 377 991                           | 0                   | 0            | 20      |
| Muud viitvõlad          | 29 746         | 4 986                             | 23 730              | 1 030        |         |
| Muud võlad              | 237 818        | 0                                 | 237 818             | 0            |         |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>645 555</b> | <b>382 977</b>                    | <b>261 548</b>      | <b>1 030</b> |         |

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

Muude võlgade all on kajastatud swapilepingu õiglase väärtus seisuga 30.06.11 summas 88 001 EUR ning seisuga 30.06.10 summas 237 818 EUR. Täpsem informatsioon swapilepingu kohta on lisas 12.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 20 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas nr 19.

## Lisa 12 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

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 30.05.2012.a. ning lepingu alusvaluuta on EUR.

Nominaalsumma seisuga 30.06.2011 on 3 416 070 EUR (30.06.2009: 3 537 579) EUR. Lisainformatsioon on toodud lisas 11, info ümberhindlusest tulenevate kasumite / kahjumite kohta on toodud lisas 19.

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                   | 30.06.2011 | 30.06.2010 |
|-------------------|------------|------------|
| Osakapital        | 2 562      | 2 556      |
| Osade arv (tk)    | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus |            |            |
| 2562 EUR          |            |            |

Seisuga 30.06.2011 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustus ei arvestata.

Aruandeperioodil suurendati osakapitali 6 EUR võrra, mille eest tasuti mitterahalise sissemakse teel 6 EUR ülekursiga 854 994 EUR (lisa 20).

Osade nimiväärtus on 2562 EUR.

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                            |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                             | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                            |                            |
| Eesti                                       | 822 534                    | 802 426                    |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>822 534</b>             | <b>802 426</b>             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>822 534</b>             | <b>802 426</b>             |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                            |                            |
|                                             | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 |
| Üüritulu                                    | 787 622                    | 778 811                    |
| Juhtimisteenus                              | 34 912                     | 23 615                     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>822 534</b>             | <b>802 426</b>             |

## Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Tööjõukulud                                            | -20 405                    | -23 614                    | 17      |
| Hoonete remont ja haldus                               | -73 696                    | -62 324                    |         |
| Muud                                                   | -54 841                    | -24 359                    |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-148 942</b>            | <b>-110 297</b>            |         |

## Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                             | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud                     | -20 779                    | -2 886                     |         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest   | -13 278                    | -30 749                    |         |
| Tööjõukulud                                 | -9 819                     | -15 241                    | 17      |
| Amortisatsioonikulu                         | -796                       | -1 169                     |         |
| Muud                                        | -2 840                     | -616                       |         |
| Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud | -22 110                    | -38 939                    |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                 | <b>-69 622</b>             | <b>-89 600</b>             |         |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Palgakulu                                     | 22 533                     | 28 312                     |         |
| Sotsiaalmaksud                                | 7 691                      | 10 543                     |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>30 224</b>              | <b>38 855</b>              | 15,16   |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 1                          | 1                          |         |

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -337 037                   | -227 306                   | 6       |
| Muud                                                        | -865                       | -1 796                     |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-337 902</b>            | <b>-229 102</b>            |         |

## Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                      | 01.07.2010 -<br>30.06.2011 | 01.07.2009 -<br>30.06.2010 | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Intressitulud                                        | 112                        | 634                        |         |
| Intressikulud                                        | -377 977                   | -422 869                   |         |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest               | -306                       | -544                       |         |
| Tuletisinstrumendi ümberhindlus õiglasele väärtusele | 149 817                    | -4 553                     | 12      |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                  | <b>-228 354</b>            | <b>-427 332</b>            |         |

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2010/2011  
Pangalaenu intress 273 779 (lisa 9)  
Emaettevõtte laenu intress 104 198 (lisa 20)  
Kokku: 377 977 eurot

Aruandeperiood 2009/2010  
Pangalaenu intress 271 301 (lisa 9)  
Emaettevõtte laenu intress 151 568 (lisa 20)  
Kokku: 422 869 eurot

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 30.06.2011 |            | 30.06.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0          | 2 283 189  | 0          | 3 093 991  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 4 697      | 16 519     | 2 845      | 13 600     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 2 860      | 0          | 4 206      |

|                                                                                                                                                         | 01.07.2010 - 30.06.2011 |        | 01.07.2009 - 30.06.2010 |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud                   | Müügid | Ostud                   | Müügid |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 125 606                 | 34 912 | 11 333                  | 23 333 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 34 215                  | 0      | 13 600                  | 0      |

Jõhvi Tsentraal OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c) juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Jõhvi Tsentraal OÜ on ostanud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB ja Jewe Keskuse OÜ).

Jõhvi Tsentraal OÜ on osutanud juhtimisteenust konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõttele (Jewe Keskuse OÜ ning Kereke Keskus OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete tasumata arvetest summas 4 697 EUR (30.06.2010: 2 845 EUR) lisa 3.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 1 861 000 EUR (30.06.2010: 2 716 000) lisa 9 ning intresside kohustusest summas 422 189 EUR (30.06.2010: 377 991 EUR) lisa 10,11. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 16 519 EUR (30.06.2010: 13 600 EUR) lisa 10.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 860 EUR (30.06.2010: 4 206 EUR) lisa 10.

2010/2011 tehingute selgitused:

Emaettevõttele tasuti laenu intresse kokku 60 000 EUR ning arvestati intresse kokku 104 198 EUR (lisa 19). Aruandeperioodil suurendati emaeettevõttelt saadud laenu arvelt ettevõtte osakapitali 6 EUR võrra ülekursiga 854 994 EUR (lisa 13).

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) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTIN OTSA        | Juhatuse liige     | 07.09.2011           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on lisatud 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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. juuni 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16. september 2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EERO KAUP          | Vandeaudiitor      | 16.09.2011           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 30.06.2011      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -854 827        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 24 749          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-830 078</b> |
| Katmine                                      |                 |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-830 078</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 787622          | 95.76%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine            | 70221      | 34912           | 4.24%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                        | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Aktiebolaget<br>Grundstenen<br>108222 |                                           | Falun, Rootsi     | 40100 EEK                    |

## Sidevahendid

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