

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2013

aruandeaasta lõpp: 30.06.2014

ärinimi: JEWE Keskuse OÜ

registrikood: 11365199

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	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

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

JEWE Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid aadressidel Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. Lähimatel aastatel ettevõtet täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis soetada ei ole.

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 kõikumavad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

Nii büroo- kui ka kaubanduspindade hinnatase on sarnased Ida-Virumaal - 5-7 euro/m². Vakantsus on 10-15%. Kõige enam otsitakse 60-120 m² kaubanduspindu ning 20-50 m² büroopindu.

2013/2014 ei ole tehtud täiendavaid investeeringuid (2012/2013 tehti invsteering 2 961 EUR ulatuses) ning hinnatud kinnisvarainvesteeringuid alla 440 000 EUR võrra (2012/2013 hinnati üles 137 039 EUR võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 10 540 000 EUR (30.06.13: 10 980 000 EUR).

Suhtarvud:		
	2013/2014	2012/2013
Müügitulu (euro)	919 711	927 428
Puhaskasum/ - kahjum (euro)	13 833	692 865
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,12	0,17
Käibe kasv (%)	-0,83	3,97

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Käibe kasv (%) = (müügitulu "2014/2013" – müügitulu "2012/2013") / müügitulu "2012/2013" * 100

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 pangalaenud seisuga 30. juuni 2014 ja 30. juuni 2013 kandsid 1-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Lisaks on ettevõtte sõlminud intressiriski maandamiseks SWAP lepingu ja fiseerinud sellega EURIBORi. Lepingu tähtaeg on 27. juuni 2016. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

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

Martin Otsa

Juhatase liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	82 000	128 211	
Nõuded ja ettemaksed	26 210	43 877	2
Varud	1 083	890	3
Kokku käibevara	109 293	172 978	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 540 000	10 980 000	5
Kokku põhivara	10 540 000	10 980 000	
Kokku varad	10 649 293	11 152 978	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	516 721	583 812	7
Võlad ja ettemaksed	415 944	405 580	8
Kokku lühiajalised kohustused	932 665	989 392	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 401 091	9 862 449	7
Võlad ja ettemaksed	26 234	25 667	8
Kokku pikaajalised kohustused	9 427 325	9 888 116	
Kokku kohustused	10 359 990	10 877 508	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	2 198 994	2 198 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 926 342	-2 619 207	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 833	692 865	
Kokku omakapital	289 303	275 470	
Kokku kohustused ja omakapital	10 649 293	11 152 978	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Müügitulu	919 711	927 428	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-74 468	-47 951	12
Brutokasum (-kahjum)	845 243	879 477	
Turustuskulud	-19 086	-19 235	
Üldhalduskulud	-76 604	-76 811	13
Muud äritulud	20 195	137 039	14
Muud ärikulud	-440 317	-97	15
Äriksusum (kahjum)	329 431	920 373	
Intressikulud	-263 827	-192 597	16
Muud finantstulud ja -kulud	-51 771	-34 911	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 833	692 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 833	692 865	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	329 431	920 373	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	440 000	-137 039	5
Kokku korrigeerimised	440 000	-137 039	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 672	-25 564	
Varude muutus	-194	837	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-39 108	19 034	
Kokku rahavood äritegevusest	747 801	777 641	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 961	
Laekunud intressid	230	49	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	230	-2 912	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	135 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-583 812	-560 660	
Makstud intressid	-210 430	-264 254	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-794 242	-689 914	
Kokku rahavood	-46 211	84 815	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	128 211	43 396	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-46 211	84 815	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	82 000	128 211	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2012	2 562	2 198 994	256	-2 619 207	-417 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	692 865	692 865
30.06.2013	2 562	2 198 994	256	-1 926 342	275 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 833	13 833
30.06.2014	2 562	2 198 994	256	-1 912 509	289 303

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Jewe Keskuse OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2013-30.06.2014.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruannetele, mida koostatakse 01.01.2013 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta, muutus kohustuslikuks uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite rakendamine. JEWE Keskuse OÜ on uusi juhendeid rakendanud esmakordselt 30.06.2014 lõppenud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kasutuselevõtt ei avaldanud ettevõtte poolt seni kasutatud arvestuspõhimõtetele olulist mõju.

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 finantseerimisegevusest 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. Ostjalt 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 ostu-, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata 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 väärtuses.

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

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 väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

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 kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning seda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;

- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2014 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)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	23 712	23 712	0	0
Ostjatelt laekumata arved	39 675	39 675	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 963	-15 963	0	0
Muud nõuded	2 004	2 004	0	0
Intressinõuded	40	40	0	0
Viitlaekumised	1 964	1 964	0	0
Ettemaksed	494	494	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 210	26 210	0	0

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 356	43 356	0	0
Ostjatelt laekumata arved	54 378	54 378	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 022	-11 022	0	0
Muud nõuded	36	36	0	0
Intressinõuded	36	36	0	0
Ettemaksed	485	485	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 877	43 877	0	0

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 18 EUR (30.06.13: 25 EUR) lisa 18.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
Müügiks ostetud kaubad	217	217
Ettemaksed tarnijatele	866	673
Kokku varud	1 083	890

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	411
Käibemaks	11 652	13 711
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 652	14 122

Maksuvõlad sisalduvad lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2013	10 980 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-440 000
30.06.2014	10 540 000

	01.07.2013 - 30.06.2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	919 711	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-74 468	

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,063%, vakantsuse määr 5%-10%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 15 338 796 EUR (lisa 7).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 14 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 15.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	919 711	927 428	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 540 000	10 980 000	5
Kokku	10 540 000	10 980 000	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	8 431 278	473 222	7 958 056	0	1,8%+1-kuu EURIBOR	EUR	25.06.2018	
Intressi SWAP-leping	86 998	43 499	43 499	0	0,64%	EUR	30.06.2016	9
Emaettevõtte laen	1 399 536	0	1 399 536	0	3,5%	EUR	30.06.2016	18
Pikaajalised laenud kokku	9 917 812	516 721	9 401 091	0				
Laenukohustused kokku	9 917 812	516 721	9 401 091	0				

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenukohustused	135 000	135 000			5%	EUR	30.06.2014	
Lühiajalised laenud kokku	135 000	135 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	8 876 732	448 812	8 427 920	0	1,2% + 6-kuu EURIBOR	EUR	24.04.2017	
Intressi SWAP-leping	34 993	0	34 993	0	0,64%	EUR	30.06.2016	9
Emaettevõtte laen	1 399 536	0	1 399 536	0	4%	EUR	30.06.2016	18
Pikaajalised laenud kokku	10 311 261	448 812	9 862 449	0				
Laenukohustused kokku	10 446 261	583 812	9 862 449	0				

PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea Bank AB Eesti filiaal kasuks 15 338 796 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 5.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2014.a. on lepingutasu jääk 9 504 EUR (30.06.13: 12 862 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 1,0.

Intressiriski Swapilepingutel on seisuga 30.06.2014 negatiivne väärtus (lisa 9).

Jewe Keskuse OÜ ja Jõhvi Tsentraal 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 eraldiseisvatest laenulepingutest tulenevad kovenandid ning milles on muuhulgas nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,0.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 264	9 264	0	0	
Maksuvõlad	11 652	11 652	0	0	4
Muud võlad	421 262	395 028	26 234	0	
Intressivõlad	393 953	393 953	0	0	
Muud viitvõlad	27 309	1 075	26 234	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	442 178	415 944	26 234	0	

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 719	19 719	0	0	
Maksuvõlad	14 122	14 122	0	0	4
Muud võlad	397 406	371 739	25 667	0	
Intressivõlad	343 914	343 914	0	0	
Muud viitvõlad	53 492	27 825	25 667	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	431 247	405 580	25 667	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 5 897 EUR (30.06.13: 19 511 EUR) lisa 18.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2019 aasta. Seisuga 30.06.2014 on kajastatud tagatisrahasid summas 26 234 EUR (30.06.13: 25 667 EUR).

Emaettevõtelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 16.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 391 269 EUR (30.06.13: 342 276 EUR) lisa 18
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 2 684 EUR (30.06.13: 1 638 EUR)

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	86 998	34 993
Tuletisinstrumendid kokku	86 998	34 993

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

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 30.06.2014 on 8 440 782 EUR (30.06.13: 8 889 594 EUR) ning negatiivne väärtus 86 998 EUR (30.06.13: 34 993 EUR).

Lisainformatsioon on toodud lisas 8.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 30.06.2014 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalsed tulumaksukohustust ei arvestata.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	919 711	927 428
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	919 711	927 428
Kokku müügitulu	919 711	927 428
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	849 978	901 938
Bussijaama peatumistasud ja reklaamitasud	69 733	25 490
Kokku müügitulu	919 711	927 428

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

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Hoonete remont ja haldus	-45 459	-28 865
Muud	-29 009	-19 086
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-74 468	-47 951

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 5.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Mitmesugused bürookulud	-4 679	-4 720
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-7 474	-8 282
Muud	-1 333	-1 226
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-63 118	-62 583
Kokku üldhalduskulud	-76 604	-76 811

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	137 039	5
Muud	20 195	0	
Kokku muud äritulud	20 195	137 039	

Lisa 15 Muud äriikulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-440 000	0	5
Muud	-317	-97	
Kokku muud äriikulud	-440 317	-97	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Intressikulu laenudelt	-263 827	-192 597
Kokku intressikulud	-263 827	-192 597

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2013/2014

Pangalaenu intress 207 804 (lisa 7)

Emaettevõtte laenu intress 51 452 (lisa 18)

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete laenu intressid 4 571 (lisa 18)

Kokku: 263 827 EUR

Aruandeperiood 2012/2013

Pangalaenu intress 127 092 (lisa 7)

Emaettevõtte laenu intress 60 336 (lisa 18)

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete laenu intressid 5 169 (lisa 18)

Kokku: 192 597 EUR

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	-52 005	-34 993	9
Intressitulud hoiustelt	234	82	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-51 771	-34 911	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Jewecent (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

	30.06.2014		30.06.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 790 805	0	1 739 353
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18	2 051	25	155 459
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 846	0	1 511

01.07.2013 - 30.06.2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 061	0	0	135 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 126	0	0	0

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	18 257	2 705	135 000	135 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 587	0	0	0

Jewe Keskuse OÜ on olnud teenuseid (juhtimis- ja raamatupidamisteenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB ja Jõhvi Tsentraal OÜ) ning saanud laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (EPF Top Spa OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte tasumata arvest summas 18 EUR (30.06.13: 25 EUR) lisa 2.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest ematavõttele summas 1 399 536 EUR (30.06.13: 1 399 536 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 391 269 EUR (30.06.13: 339 817 EUR) lisa 8. Ematavõttelt saadud laen on intressimääraga 3,5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.

- lühiajalisest laenukohustusest konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 0 EUR (30.06.13: 135 000 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 0 EUR (30.06.13: 2 459 EUR) lisa 8. Laen oli saadud intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtajaga 30.06.2014.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 2 051 EUR (30.06.13: 18 300 EUR) lisa 8.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 3 846 EUR (30.06.13: 1 511 EUR) lisa 8.

2013/2014 tehingute selgitused:

-ematavõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 51 452 EUR (2012/2013: 60 336 EUR), lisa 16 ning ematavõttele tasuti intresse 0 EUR (2012/2013: 135 000 EUR).

-konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetele tagastati laenu 135 000 EUR (2012/2013: 135 000 EUR) ning saadi laenu kokku summas 0 EUR (2012/2013: 135 000 EUR), lisa 7; saadud laenult arvestati intresse kokku 4 571 EUR (2012/2013: 5 169 EUR), lisa 16. Tasuti intresse 7 030 EUR (2012/2013: 0 EUR).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.10.2014

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	09.10.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JEWE Keskuse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud JEWE Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2014, 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 17, 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 arvnäitajate 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 JEWE Keskuse OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

10.10.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2013 - 30.06.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	10.10.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 926 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 833
Kokku	-1 912 509

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	849978	92.42%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	69733	7.58%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Jewecent (Est) AB		Rootsi	2562 EUR

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