

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2011

aruandeaasta lõpp: 30.06.2012

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

faks: +372 6406660

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Muud võlad	14
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Käibekapitali juhtimine	18

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 ettevõtte 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 kõikumad, 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.

2011/2012 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 715 000 euro võrra (2010/2011: -600 605 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 10 840 000 eurot (30.06.11: 11 555 000 eurot).

Suhtarvud:		
	2011/2012	2010/2011
Müügitulu (euro)	897 755	863 472
Puhaskasum/ - kahjum (euro)	-267 207	-153 121
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,06	0,04
Käibe kasv (%)	3,97	-4,51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 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 pangalaenu seisuga 30. juuni 2012 ja 30. juuni 2011 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.

Jewe Keskuse OÜ omakapital on seisuga 30. juuni 2012 negatiivne (-417 395 eurot). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaenu omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 396	15 475	2
Nõuded ja ettemaksed	18 281	23 759	3
Varud	1 726	1 245	5
Kokku käibevara	63 403	40 479	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 840 000	11 555 000	6
Kokku põhivara	10 840 000	11 555 000	
Kokku varad	10 903 403	11 595 479	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	560 660	428 706	8
Võlad ja ettemaksed	472 308	482 512	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 032 968	911 218	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 272 910	10 695 212	8
Võlad ja ettemaksed	14 920	139 237	10
Kokku pikaajalised kohustused	10 287 830	10 834 449	
Kokku kohustused	11 320 798	11 745 667	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	12
Ülekurss	2 198 994	2 198 994	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 352 000	-2 198 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 207	-153 121	
Kokku omakapital	-417 395	-150 188	
Kokku kohustused ja omakapital	10 903 403	11 595 479	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu	897 755	863 472	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-58 206	-68 310	14
Brutokasum (-kahjum)	839 549	795 162	
Turustuskulud	-11 666	-10 159	
Üldhalduskulud	-75 887	-62 097	15
Muud äritulud	9 850	3 737	
Muud ärikulud	-715 240	-602 951	16
Äriksusum (kahjum)	46 606	123 692	
Finantstulud ja -kulud	-313 813	-276 813	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-267 207	-153 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 207	-153 121	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	46 606	123 692	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	715 000	600 605	6
Kokku korrigeerimised	715 000	600 605	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 842	16 708	
Varude muutus	-382	-1 104	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 632	5 056	
Kokku rahavood äritegevusest	771 698	744 957	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	19	20	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19	20	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	81 500	50 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-460 206	-407 890	
Makstud intressid	-365 090	-389 280	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-743 796	-747 170	
Kokku rahavood	27 921	-2 193	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 475	18 194	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 921	-2 193	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-526	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 396	15 475	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2010	2 556	0	256	-2 198 879	-2 196 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-153 121	-153 121
Emiteeritud osakapital	6	2 198 994	0	0	2 199 000
30.06.2011	2 562	2 198 994	256	-2 352 000	-150 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-267 207	-267 207
30.06.2012	2 562	2 198 994	256	-2 619 207	-417 395

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

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 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.

Jewe Keskuse OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2011-30.06.2012.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

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 turegulaatsioonidega 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 investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga 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. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb 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 müüdü 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.

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 õiglase 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 realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust 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. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust 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 kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2012 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. Investeeringisja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Arvelduskontod	43 396	15 475
Kokku raha	43 396	15 475

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Nõuded ostjate vastu	17 450	21 969
Ostjatelt laekumata arved	20 190	58 069
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 740	-36 100
Ettemaksed	828	1 771
Intressid	3	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 281	23 759

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 547 EUR (30.06.11: 2 919 EUR) lisa 18.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 807	13 287
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 807	13 287

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Müügiks ostetud kaubad	217	1 245
Ettemaksed tarnijatele	1 509	0
Kokku varud	1 726	1 245

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2010	12 155 605
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-600 605
30.06.2011	11 555 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-715 000
30.06.2012	10 840 000

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	897 755	863 472
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-58 206	-68 310

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 15 338 796 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisa 7, teenitud renditulu kohta on toodud lisa 13 ning haldamiskulude kohta lisa 14.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 16.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	897 755	863 472	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	834 244	922 298	
1-5 aasta jooksul	1 743 840	2 323 253	
Üle 5 aasta	62 120	125 036	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 840 000	11 555 000	6
Kokku	10 840 000	11 555 000	

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

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud laenukohustused	135 000	135 000			18
Lühiajalised laenud kokku	135 000	135 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	9 299 034	425 660	8 873 374	0	
Emaettevõtte laen	1 399 536	0	1 399 536	0	18
Pikaajalised laenud kokku	10 698 570	425 660	10 272 910	0	
Laenukohustused kokku	10 833 570	560 660	10 272 910	0	

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud laenukohustused	25 000	25 000			18
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	9 699 382	403 706	1 846 646	7 449 030	
Emaettevõtte laen	1 399 536	0	1 399 536	0	18
Pikaajalised laenud kokku	11 098 918	403 706	3 246 182	7 449 030	
Laenukohustused kokku	11 123 918	428 706	3 246 182	7 449 030	

Pangalaenud

Pangalaenu alusvaluuta on EUR ja intressimääraks 6-kuu EURIBOR + 1,2%. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 15 338 796 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 6. Laenu tagasimakse tähtaeg on 24.04.2017.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2012.a. on lepingutasu jääk 16 220 EUR (30.06.11: 19 578 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 Swapileping lõppes mais 2012.

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

Seotud osapoolte laenud

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas nr 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 17.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 620	27 866	
Maksuvõlad	12 807	13 287	4
Muud võlad	424 924	437 326	10
Intressivõlad	416 888	429 457	
Muud viitvõlad	8 036	7 869	
Saadud ettemaksed	114	0	
Intressivõlad	2 042	3 997	
Muud viitvõlad	2 801	36	
Kokku võlad ja ettemaksed	472 308	482 512	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 26 984 EUR (30.06.11: 27 866 EUR) lisa 18.

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	429 457	429 457	0	0	
Muud viitvõlad	21 999	7 869	12 980	1 150	
Muud võlad	125 107	0	0	125 107	11
Kokku muud võlad	576 563	437 326	12 980	126 257	

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	416 888	416 888	0	0	18
Muud viitvõlad	22 956	8 036	13 770	1 150	
Kokku muud võlad	439 844	424 924	13 770	1 150	9

Muud viitvõlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2019 aasta.

Muude võlgade all on kajastatud swapilepingu õiglase väärtus seisuga 30.06.11 summas 125 107 EUR . Swapileping on lõppenud 25.05.2012.a. Täpsem informatsioon Swapilepingu kohta on lisas 11.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 17.

Lisa 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	0	125 107
Tuletisinstrumendid kokku	0	125 107

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

Swapilepingu alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 30.06.2011 on 4 859 480 EUR. Lisainformatsioon on toodud lisa 10.

Seisuga 30.06.2012 on Swapileping lõppenud.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 30.06.2012 oli ettevõtte omakapital negatiivne ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei arvestata.

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

Majandusaastal 2010/2011 suurendati osakapitali 6 EUR võrra, mille eest tasuti mitterahalise sissemakse teel 6 EUR ülekursiga 2 198 994 EUR (lisa 17). Osade nimiväärtus on 2 562 EUR.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	897 755	863 472
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	897 755	863 472
Kokku müügitulu	897 755	863 472
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	897 755	863 472
Kokku müügitulu	897 755	863 472

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisa 7 ning täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisa 6.

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Hoonete remont ja haldus	-43 043	-44 672
Muud	-15 163	-23 638
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-58 206	-68 310

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 6.

Lisa 15 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Mitmesugused bürookulud	-5 674	-4 374
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 132	10 057
Muud	-1 940	-598
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-72 405	-67 182
Kokku üldhalduskulud	-75 887	-62 097

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-715 000	-600 605	6
Muud	-240	-2 346	
Kokku muud ärikulud	-715 240	-602 951	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-438 923	-491 274	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-507	
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	125 107	214 965	10
Kokku finantstulud ja -kulud	-313 813	-276 813	

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2011/2012

Pangalaenu intress 364 197 (lisa 8)

Emaettevõtte laenu intress 71 143 (lisa 18)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete laenu intressid 3 583 (lisa 18)

Kokku: 438 923 eurot

Aruandeperiood 2010/2011

Pangalaenu intress 393 857 (lisa 8)

Emaettevõtte laenu intress 96 298 (lisa 18)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 1 119 (lisa 18)

Kokku: 491 274 eurot

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

	30.06.2012		30.06.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 814 017	0	1 827 874
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	547	159 444	2 919	48 217
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 947	0	5 768

	01.07.2011 - 30.06.2012		01.07.2010 - 30.06.2011	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	18 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 220	13 396	26 801	125 606
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 695	0	25 364	0

Jewe Keskuse OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Jewe Keskuse OÜ on osutanud teenuseid konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (Jõhvi Tsentraal OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte tasumata arvest summas 547 EUR (30.06.11: 2 919 EUR) lisa 3.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 1 399 536 EUR (30.06.11: 1 399 536 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 414 481 EUR (30.06.11: 428 338 EUR) lisa 10. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2013.a.

- lühiajalisest laenukohustusest konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 135 000 EUR (30.06.11: 25 000 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 2 407 EUR (30.06.11: 1 119 EUR) lisa 10. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 15.02.2013.a.

- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 22 037 EUR (30.06.11: 22 098 EUR) lisa 9.

- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 4 947 EUR (30.06.11: 5 768 EUR) lisa 9.

2011/2012 tehingute selgitused:

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 71 143 EUR (lisa 17). Emaettevõttele tasuti intresse 85 000 EUR.

- konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt saadi laenu kokku summas 166 500 EUR, millest 56 500 EUR maksti tagasi aruandeperioodil (lisa 8), saadud laenudelt arvestati intresse kokku 3 583 EUR (lisa 17).

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

Jewe Keskuse OÜ kuulub kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund AB investeringute hulka Eestis. Fondivalitsejaks on East Capital Real Estate AS.

Lisa 19 Käibekapitali juhtimine

Seisuga 30.06.2012 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, käibekapitali vajadusel on garanteeritud kontserni poolne täiendav finantseerimine.

Aruande digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	18.09.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JEWE Keskuse OÜ osanikule

Oleme auditeerinud JEWE Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2012, 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 5 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt JEWE Keskuse OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2012 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest ja ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid oluliselt ettevõtte käibevara. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise ja käibekapitali juhtimise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisades 12 ja 19.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5 Tallinn

18.09.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	18.09.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 352 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 207
Kokku	-2 619 207
Katmine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	897755	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Jewecent (Est) AB		Box 1364, 111 93 Stockholm, Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

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