

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

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

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 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.

2012/2013 on tehtud täiendav investeering 2 961 EUR ulatuses ning hinnatud kinnisvarainvesteeringuid üles 137 039 EUR võrra (2011/2012: alla 715 000 EUR võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 10 980 000 EUR (30.06.12: 10 840 000 EUR).

Suhtarvud:		
	2012/2013	2011/2012
Müügitulu (euro)	927 428	897 755
Puhaskasum/ - kahjum (euro)	692 865	-267 207
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,17	0,06
Käibe kasv (%)	3,30	3,97

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Käibe kasv (%) = (müügitulu "2013/2012" – müügitulu "2011/2012") / müügitulu "2011/2012" * 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 2013 ja 30. juuni 2012 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-s majandusaastal töötajad ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Martin Otsa

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	128 211	43 396	2
Nõuded ja ettemaksed	43 877	18 281	3
Varud	890	1 726	5
Kokku käibevara	172 978	63 403	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 980 000	10 840 000	6
Kokku põhivara	10 980 000	10 840 000	
Kokku varad	11 152 978	10 903 403	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	583 812	560 660	8
Võlad ja ettemaksed	405 580	472 308	9
Kokku lühiajalised kohustused	989 392	1 032 968	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 862 449	10 272 910	8
Võlad ja ettemaksed	25 667	14 920	9
Kokku pikaajalised kohustused	9 888 116	10 287 830	
Kokku kohustused	10 877 508	11 320 798	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	11
Ülekurss	2 198 994	2 198 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 619 207	-2 352 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	692 865	-267 207	
Kokku omakapital	275 470	-417 395	
Kokku kohustused ja omakapital	11 152 978	10 903 403	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	927 428	897 755	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 951	-58 206	13
Brutokasum (-kahjum)	879 477	839 549	
Turustuskulud	-19 235	-11 666	
Üldhalduskulud	-76 811	-75 887	14
Muud äritulud	137 039	9 850	15
Muud ärikulud	-97	-715 240	16
Äriksus (kahjum)	920 373	46 606	
Finantstulud ja -kulud	-227 508	-313 813	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	692 865	-267 207	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	692 865	-267 207	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	920 373	46 606	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-137 039	715 000	6
Kokku korrigeerimised	-137 039	715 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 564	4 842	
Varude muutus	837	-382	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 034	5 632	
Kokku rahavood äritegevusest	777 641	771 698	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 961	0	6
Laekunud intressid	49	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 912	19	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	135 000	81 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-560 660	-460 206	
Makstud intressid	-264 254	-365 090	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-689 914	-743 796	
Kokku rahavood	84 815	27 921	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 396	15 475	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	84 815	27 921	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	128 211	43 396	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	692 865	692 865
30.06.2013	2 562	2 198 994	256	-1 926 342	275 470

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

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 õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Jewe Keskuse OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2012-30.06.2013.

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 õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, st 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 turegulegatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglasest 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.

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.

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 valuutakurside 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. Ostjalt 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 ettevõtte 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 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 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 nüüdisväärtuses. 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 kaasnedada dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2013 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.

Seotud osapooled

Jewe Keskuse OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Arvelduskontod	128 211	43 396
Kokku raha	128 211	43 396

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud 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 arved	-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

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 450	17 450	0	0
Ostjatelt laekumata arved	20 190	20 190	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 740	-2 740	0	0
Muud nõuded	3	3	0	0
Intressinõuded	3	3	0	0
Ettemaksed	828	828	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 281	18 281	0	0

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 25 EUR (30.06.12: 547 EUR) lisa 18.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	411	0
Käibemaks	13 711	12 807
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 122	12 807

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Müügiks ostetud kaubad	217	217
Ettemaksed tarnijatele	673	1 509
Kokku varud	890	1 726

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	11 555 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-715 000
30.06.2012	10 840 000
Ostud ja parendused	2 961
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	137 039
30.06.2013	10 980 000

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	927 428	897 755
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-47 951	-58 206

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,23%, vakantsuse määr 3%-10%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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 12 ning haldamiskulude kohta lisa 13. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 15 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 16.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	927 428	897 755	12; 6
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	873 705	834 244	
1-5 aasta jooksul	1 414 914	1 743 840	
Üle 5 aasta	25 896	62 120	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 980 000	10 840 000	6
Kokku	10 980 000	10 840 000	

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)

	30.06.2013	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	18
Lühiajalised laenud kokku	135 000	135 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenu	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		EUR	30.06.2016	10
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				

	30.06.2012	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		18
Lühiajalised laenud kokku	135 000	135 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenu	9 299 034	425 660	8 873 374	0	1,2% + 6-kuu EURIBOR	EUR	24.04.2017	
Emaettevõtte laen	1 399 536	0	1 399 536	0	5%	EUR	31.12.2013	18
Pikaajalised laenud kokku	10 698 570	425 660	10 272 910	0				
Laenukohustused kokku	10 833 570	560 660	10 272 910	0				

PANGALAENUD

Pangalaenu alusvaluuta on EUR ja intressimääraks 6-kuu EURIBOR + 1,2%. Laenu tagamiseks 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 30.06.2013.a. on lepingutasu jääk 12 862 EUR (30.06.12: 16 220 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 Swapilepingud on aruandeaastal sõlmitud ning seisuga 30.06.2013 on neil negatiivne väärtus (lisa 10). Swapilepingute tähtaeg on 30.06.2016.

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)

	30.06.2013	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	

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 620	29 620	0	0	
Maksuvõlad	12 807	12 807	0	0	4
Muud võlad	444 687	429 767	13 770	1 150	
Intressivõlad	418 930	418 930	0	0	
Muud viitvõlad	25 757	10 837	13 770	1 150	
Saadud ettemaksed	114	114	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	487 228	472 308	13 770	1 150	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 19 511 EUR (30.06.12: 26 984 EUR) lisa 18.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2019 aasta. Seisuga 30.06.2013 on kajastatud tagatisrahasid summas 25 667 EUR (30.06.12: 22 956 EUR).

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

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 342 276 EUR (30.06.12: 416 888 EUR) lisa 18
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 1 638 EUR (30.06.12: 2 042 EUR)

Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	34 993	0
Tuletisinstrumendid kokku	34 993	0

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 30.06.2013 on 8 889 594 EUR ning negatiivne väärtus 34 993 EUR.

Lisainformatsioon on toodud lisades 8 ja 17.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 562 EUR.		

Seisuga 30.06.2013 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalsed tulumaksukohustust ei arvestata.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	927 428	897 755
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	927 428	897 755
Kokku müügitulu	927 428	897 755
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	901 938	897 755
Bussijaama peatumistasud ja reklaamitasud	25 490	0
Kokku müügitulu	927 428	897 755

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

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Hoonete remont ja haldus	-28 865	-43 043
Muud	-19 086	-15 163
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 951	-58 206

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 6.

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Mitmesugused bürookulud	-4 720	-5 674
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-8 282	4 132
Muud	-1 226	-1 940
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-62 583	-72 405
Kokku üldhalduskulud	-76 811	-75 887

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	137 039	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	9 850	
Kokku muud äritulud	137 039	9 850	

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-715 000	6
Muud	-97	-240	
Kokku muud ärikulud	-97	-715 240	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Intressitulud	82	3	
Intressikulud	-192 597	-438 923	
Tuletisinstrumendi ümberhindlus õiglasele väärtusele	-34 993	125 107	8;10
Kokku finantstulud ja -kulud	-227 508	-313 813	

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2012/2013
Pangalaenu intress 127 092 (lisa 8)
Emaettevõtte laenu intress 60 336 (lisa 18)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete laenu intressid 5 169 (lisa 18)
Kokku: 192 597 EUR

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 EUR

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ABPF Jewecent (EST) AB
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	30.06.2013		30.06.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 739 353	0	1 814 017
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25	155 459	547	159 444
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 511	0	4 947

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	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 ettevõtjad	14 587	0	0	0

01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 220	13 396	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 695	0	0	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 (juhtimis- ja raamatupidamisteenused) 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 (EPF Top Spa OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte tasumata arvest summas 25 EUR (30.06.12: 547 EUR) lisa 3.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 1 399 536 EUR (30.06.12: 1 399 536 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 339 817 EUR (30.06.12: 414 481 EUR) lisa 9. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 4% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.
- lühiajalisest laenukohustusest konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 135 000 (30.06.12: 135 000 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 2 459 EUR (30.06.12: 2 407 EUR) lisa 9. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2014.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 18 300 EUR (30.06.12: 22 037 EUR) lisa 9.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 511 EUR (30.06.12: 4 947 EUR) lisa 9.

Kõik seotud osapoolte vaheliste laenude alusvaluutaks on euro.

2012/2013 tehingute selgitused:

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 60 336 EUR (lisa 17) ning emaettevõttele tasuti intresse 135 000 EUR.
- konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetele tagastati laenu 135 000 EUR ning saadi laenu kokku summas 135 000 EUR (lisa 8), saadud laenudelt arvestati intresse kokku 5 169 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2013

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	25.09.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JEWE Keskuse OÜ osanikule

Oleme auditeerinud JEWE Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2013, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 30.06.2013 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

26.09.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.09.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 619 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	692 865
Kokku	-1 926 342
Katmine	
Kokku	-1 926 342

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	901938	97.25%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	25490	2.75%	Ei

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