

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2013

aruandeaasta lõpp: 30.06.2014

ärinimi: Jõhvi Tsentraal OÜ

registrikood: 11365130

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Turustuskulud	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

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

Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2013/2014 hinnati kinnisvarainvesteeringuid ülesse 290 tuhat euro võrra (2012/2013: 100 tuhat) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 9 310 tuhat eurot (30.06.2013: 9 020 tuhat eurot).

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites. Seejuures on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaasjalikult 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.

2013/2014 majandusaastal tehti remondi töid summas 68 380 euro ulatuses. Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantssuhtarvud 2013/2014 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2013/2014	2012/2013
Müügitulu (EUR)	777 272	781 066
Brutokasumi määr %	84,8	91,3
Puhaskasum (EUR)	609 475	541 699
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	0,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenu seisuks 30. juuni 2013 ja 30. juuni 2012 kandsid 1-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Lisaks on ettevõtte EURIBORI fikseerinud SWAP lepinguga, mille tähtaeg on 30. 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.

Jõhvi Tsentraal OÜs oli 2013/2014 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvstati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 9 693 eurot 2012/2013 majandusaastal ei olnud töötajaid. Juhatusel liikmele tasusid ei makstud.

Martin Otsa

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	174 412	138 595	
Nõuded ja ettemaksed	32 667	33 060	2
Varud	7 663	0	3
Kokku käibevara	214 742	171 655	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 310 000	9 020 000	5
Kokku põhivara	9 310 000	9 020 000	
Kokku varad	9 524 742	9 191 655	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	362 015	364 546	7
Võlad ja ettemaksed	379 333	331 555	8
Kokku lühiajalised kohustused	741 348	696 101	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 465 998	7 788 944	7
Võlad ja ettemaksed	45 110	43 799	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 511 108	7 832 743	
Kokku kohustused	8 252 456	8 528 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	854 994	854 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-195 001	-736 700	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609 475	541 699	
Kokku omakapital	1 272 286	662 811	
Kokku kohustused ja omakapital	9 524 742	9 191 655	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Müügitulu	777 272	781 066	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-118 091	-68 240	12
Brutokasum (-kahjum)	659 181	712 826	
Turustuskulud	-32 136	-24 200	13
Üldhalduskulud	-60 225	-54 059	14
Muud äritulud	295 187	101 701	16
Muud ärikulud	-126	-57	
Ärikasum (kahjum)	861 881	736 211	
Intressikulud	-215 918	-170 657	17
Muud finantstulud ja -kulud	-36 488	-23 855	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	609 475	541 699	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609 475	541 699	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	861 881	736 211	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-290 000	-100 000	5
Kokku korrigeerimised	-290 000	-100 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	423	-3 936	
Varude muutus	-7 663	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 267	-55 989	
Kokku rahavood äritegevusest	546 374	576 286	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	198	47	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	198	47	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-364 546	-298 344	
Makstud intressid	-146 209	-191 789	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-510 755	-490 133	
Kokku rahavood	35 817	86 200	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 595	52 395	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 817	86 200	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	174 412	138 595	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2012	2 562	854 994	256	-736 700	121 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	541 699	541 699
30.06.2013	2 562	854 994	256	-195 001	662 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	609 475	609 475
30.06.2014	2 562	854 994	256	414 474	1 272 286

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruannetele, mida koostatakse 01.01.2013 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta, muutus kohustuslikuks uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite rakendamine. Jõhvi Tsentraal 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- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate 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 kulutusi.

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 kaasned 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 äriistele otsustele. 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	31 807	31 807	0	0
Ostjatelt laekumata arved	32 986	32 986	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 179	-1 179	0	0
Muud nõuded	309	309	0	0
Intressinõuded	72	72	0	0
Viitlaekumised	237	237	0	0
Ettemaksed	551	551	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 667	32 667	0	0

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31 810	31 810	0	0
Ostjatelt laekumata arved	32 324	32 324	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-514	-514	0	0
Muud nõuded	279	279	0	0
Intressinõuded	41	41	0	0
Viitlaekumised	238	238	0	0
Ettemaksed	971	971	0	0
Tulevaste perioodide kulud	971	971	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 060	33 060	0	0

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 3 139 EUR (30.06.13: 0 EUR) lisa 19.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
Müügiks ostetud kaubad	7 663	0
Kokku varud	7 663	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 316	0	12 556
Üksikisiku tulumaks	286	0	0
Erisoodustuse tulumaks	54	0	0
Sotsiaalmaks	603	0	0
Kohustuslik kogumispension	31	0	0
Töötuskindlustusmaksed	47	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 337	0	12 556

Maksuvõlad sisalduvad lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2013	9 020 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	290 000
30.06.2014	9 310 000

	01.07.2013 - 30.06.2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	767 991	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-112 956	

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,063%, vakantsuse määr 3%-15%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 16.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	777 272	781 066	11

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 310 000	9 020 000	5
Kokku	9 310 000	9 020 000	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 906 248	331 632	5 574 616	0	1,8%+1-kuu EURIBOR	EUR	28.06.2018	
Emaettevõtte laen	1 861 000	0	1 861 000	0	3,5%	EUR	30.06.2016	19
Intressi SWAP-leping	60 765	30 383	30 382	0	0,64%	EUR	30.06.2016	9
Pikaajalised laenud kokku	7 828 013	362 015	7 465 998	0				
Laenukohustused kokku	7 828 013	362 015	7 465 998	0				

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud lühiajalised laenud	50 000	50 000			5%	EUR	30.06.2014	19
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 218 442	314 546	5 903 896	0	1 KUU EURIBOR + 1,2%	EUR	28.04.2017	
Emaettevõtte laen	1 861 000	0	1 861 000	0	4%	EUR	30.06.2016	19
Intressi SWAP-leping	24 048	0	24 048	0		EUR	30.06.2016	9
Pikaajalised laenud kokku	8 103 490	314 546	7 788 944	0				
Laenukohustused kokku	8 153 490	364 546	7 788 944	0				

PANGALAENUD

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

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2014 on lepingutasu jääk 6 664 (30.06.13: 9 016 EUR).

Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,1.

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.

Intressiriski Swapileping on 2012/2013 aruandeaastal sõlmitud ning seisuga 30.06.2014 on lepingul negatiivne väärtus (lisa 9). Swapilepingute tähtaeg on 30.06.2016.

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

SEOTUD OSAPOOLTE LAENUD

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas 19 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 17.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 698	1 698	0	0	
Maksuvõlad	12 337	12 337	0	0	4
Muud võlad	410 408	365 298	45 110	0	
Intressivõlad	360 092	360 092	0	0	
Muud viitvõlad	50 316	5 206	45 110	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	424 443	379 333	45 110	0	

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 788	22 788	0	0	
Maksuvõlad	12 556	12 556	0	0	4
Muud võlad	339 860	296 061	43 799	0	
Intressivõlad	292 736	292 736	0	0	
Muud viitvõlad	47 124	3 325	43 799	0	
Saadud ettemaksed	150	150	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	375 354	331 555	43 799	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 2 792 EUR (30.06.13: 15 286 EUR) lisa 19.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2028 aasta. Seisuga 30.06.2014 on kajastatud tagatisrahasid summas 45 110 EUR (30.06.13: 43 799 EUR).

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 19 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 17.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad emaettevõttele 359 779 EUR (30.06.13: 291 362 EUR) lisa 19
2. Intressivõlad seotud osapooltele 0 EUR (30.06.13: 915 EUR) lisa 19
3. Pangalaenu arvstuslik kulu 313 EUR (30.06.13: 459 EUR)

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2014	30.06.2013
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	60 765	24 048
Tuletisinstrumendid kokku	60 765	24 048

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

Swapilepingute alusvaluuta on EUR. Lepingu tähtaeg on 30.06.2016 ning fikseeritud intressimäär on 0,64%. Nominaalsumma seisuga 30.06.2014 on 5 940 300 EUR (30.06.13: 6 227 458 EUR) ning negatiivne väärtus 60 765 EUR (30.06.13: 24 048 EUR).

Lisainformatsioon toodud lisa 7.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

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

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2014 moodustab 414 474 EUR (30.06.13: puudus jaotamata kasum). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedä kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 87 040 EUR. Seega saab dividendidena välja maksta 327 434 EUR.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2014.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	777 272	781 066	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	777 272	781 066	
Kokku müügitulu	777 272	781 066	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	767 991	780 669	5
Juhtimisteenus	9 281	397	19
Kokku müügitulu	777 272	781 066	

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

Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Tööjõukulud	-5 136	0	15
Hoonete remont ja haldus	-68 380	-17 298	
Muud	-44 575	-50 942	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-118 091	-68 240	

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 5.

Lisa 13 Turustuskulud (eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Reklaamüritused	-26 412	-20 156
Muud	-5 724	-4 044
Kokku turustuskulud	-32 136	-24 200

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-21 793	-21 568	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-749	-430	
Tööjõukulud	-5 616	0	15
Muud	-985	0	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-31 082	-32 061	
Kokku üldhalduskulud	-60 225	-54 059	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Palgakulu	-7 234	0
Sotsiaalmaksud	-2 459	0
Muud	-1 059	0
Kokku tööjõukulud	-10 752	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	290 000	100 000	5
Muud	5 187	1 701	
Kokku muud äritulud	295 187	101 701	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013
Intressikulu laenudelt	-215 918	-170 657
Kokku intressikulud	-215 918	-170 657

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2013/2014

Pangalaenu intress 145 815 (lisa 7)

Emaettevõtte laenu intress 68 418 (lisa 19)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete laenu intressid 1 685 (lisa 19)

Kokku: 215 918 EUR

Aruandeperiood 2012/2013

Pangalaenu intress 89 513 (lisa 7)

Emaettevõtte laenu intress 80 230 (lisa 19)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete laenu intressid 914 (lisa 19)

Kokku: 170 657 EUR

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2013 - 30.06.2014	01.07.2012 - 30.06.2013	Lisa nr
Tuletisinstrumenti ümberhindlus õiglasele väärtusele	-36 717	-24 048	9
Intressitulud hoiustelt	229	193	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-36 488	-23 855	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Jõhvisent (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	2 220 779	0	2 152 362
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 139	18	0	64 540
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 774	0	1 661

01.07.2013 - 30.06.2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 600	9 281	0	50 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 735	0	0	0

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	16 305	397	50 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	16 342	0	0	0

Jõhvi Tsentraal OÜ on ostnud teenuseid (raamatupidamisteenus) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB), müünud teenuseid (juhtimisteenus) konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele (JEWE Keskuse OÜ ja Keresse Keskus OÜ) ning saanud laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (EPF Top Spa OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete tasumata arvetest summas 3 139 EUR (30.06.13: 0 EUR) lisa 2.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeetvõttele summas 1 861 000 EUR (30.06.2013: 1 861 000 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 359 779 EUR (30.06.13: 291 362 EUR) lisa 8. Emaetvõttelt 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: 50 000 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 0 EUR (30.06.13: 915 EUR) lisa 8. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2014.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 18 EUR (30.06.13: 13 625 EUR) lisa 8.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 774 EUR (30.06.13: 1 661 EUR) lisa 8.

2013/2014 tehingute selgitused:

-emaeetvõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 68 418 EUR (2012/2013: 80 230 EUR) lisa 17 ning emaeetvõttele tasuti intresse 0 EUR (2012/2013: 225 000 EUR).

-konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt saadi laenu kokku summas 0 EUR (2012/2013: 50 000 EUR) lisa 7, tagastati laenu summas 50 000 EUR (2012/2013: 0 EUR); saadud laenudelt arvestati intresse kokku 1 685 EUR (2012/2013: 915 EUR) lisa 17 ning tasuti intresse 2 600 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

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 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

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikele

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Jõhvi Tsentraal OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2014 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

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 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)	-195 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	609 475
Kokku	414 474

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	767991	98.81%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	9281	1.19%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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