

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2014

aruandeaasta lõpp: 30.06.2015

ärinimi: Jõhvi Tsentraal OÜ

registrikood: 11365130

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650, +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	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Turustuskulud	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Käibekapitali juhtimine	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

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. 2014/2015 hinnati kinnisvarainvesteeringuid ülesse 40 tuhat euro võrra (2013/2014: 290 tuhat) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 9 350 tuhat eurot (30.06.14: 9 310 tuhat eurot).

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.

2014/2015 majandusaastal tehti remondi töid summas 66 809 euro ulatuses (2013/2014: 68 380 euro ulatuses). Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantssuhtarvud 2014/2015 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2014/2015	2013/2014
Müügitulu (EUR)	811 799	777 272
Brutokasumi määr %	82,4	84,8
Puhaskasum (EUR)	407 053	609 475
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = 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 seisuga 30. juuni 2014 ja 30. juuni 2015 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 2014/2015 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 26 021 eurot (2013/2014: 9 693 eurot). Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	59 735	174 412	
Nõuded ja ettemaksed	39 634	32 667	2
Varud	6 189	7 663	3
Kokku käibevara	105 558	214 742	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 350 000	9 310 000	5
Kokku põhivara	9 350 000	9 310 000	
Kokku varad	9 455 558	9 524 742	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	388 406	362 015	7
Võlad ja ettemaksed	253 490	379 333	8
Kokku lühiajalised kohustused	641 896	741 348	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 088 320	7 465 998	7
Võlad ja ettemaksed	46 003	45 110	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 134 323	7 511 108	
Kokku kohustused	7 776 219	8 252 456	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	854 994	854 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	414 474	-195 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 053	609 475	
Kokku omakapital	1 679 339	1 272 286	
Kokku kohustused ja omakapital	9 455 558	9 524 742	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu	811 799	777 272	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-142 890	-118 091	12
Brutokasum (-kahjum)	668 909	659 181	
Turustuskulud	-32 674	-32 136	13
Üldhalduskulud	-88 044	-60 225	14
Muud äritulud	40 260	295 187	16
Muud ärikulud	-22	-126	
Äriksaum (kahjum)	588 429	861 881	
Intressikulud	-203 565	-215 918	17
Muud finantstulud ja -kulud	22 189	-36 488	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	407 053	609 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 053	609 475	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	588 429	861 881	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-40 000	-290 000	5
Kokku korrigeerimised	-40 000	-290 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 039	423	
Varude muutus	1 474	-7 663	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	48 104	-18 267	
Kokku rahavood äritegevusest	590 968	546 374	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	255	198	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	255	198	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-331 632	-364 546	
Makstud intressid	-374 268	-146 209	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-705 900	-510 755	
Kokku rahavood	-114 677	35 817	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	174 412	138 595	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-114 677	35 817	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 735	174 412	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	407 053	407 053
30.06.2015	2 562	854 994	256	821 527	1 679 339

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

Jõhvi Tsentraal OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2014-30.06.2015.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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. 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 ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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 suurus 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

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Jõhvi Tsentraal OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja

kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2015 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)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	38 991	38 991	0	0
Ostjatelt laekumata arved	42 460	42 460	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 469	-3 469	0	0
Muud nõuded	237	237	0	0
Viitlaekumised	237	237	0	0
Ettemaksed	406	406	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 634	39 634	0	0

	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

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 690 EUR (30.06.14: 3 139 EUR) lisa 19.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
Müügiks ostetud kaubad	6 189	7 663
Kokku varud	6 189	7 663

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 921	11 316
Üksikisiku tulumaks	272	286
Erisoodustuse tulumaks	37	54
Sotsiaalmaks	578	603
Kohustuslik kogumispension	31	31
Töötuskindlustusmaksed	38	47
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 877	12 337

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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
30.06.2015	9 350 000

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	786 528	767 991
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-122 954	-112 956

Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,0%, vakantsuse määr 3%-15%, 5-aastane rahavoo prognoos).

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

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 6, teenitud renditulu kohta on toodud lisas 11 ning haldamiskulude kohta lisas 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 16.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	786 528	777 272	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	665 654	719 584	
1-5 aasta jooksul	1 003 234	1 609 121	
Üle 5 aasta	213 146	256 960	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 350 000	9 310 000	5
Kokku	9 350 000	9 310 000	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Intressi SWAP-leping	38 758	38 758			0,64%	EUR	30.06.2016	9
Lühiajalised laenud kokku	38 758	38 758						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 576 968	349 648	5 227 320	0	1,8%+1-kuu EURIBOR	EUR	29.06.2018	
Emaettevõtte laen	1 861 000	0	1 861 000	0	3%	EUR	30.06.2017	19
Pikaajalised laenud kokku	7 437 968	349 648	7 088 320	0				
Laenukohustused kokku	7 476 726	388 406	7 088 320	0				

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud 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				

PANGALAENUD

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

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2015 on lepingutasu jääk 4 312 EUR (30.06.14: 6 664 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 30.06.2015 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)

	30.06.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	48 409	48 409	0	0
Võlad töövõtjatele	3 317	3 317	0	0
Maksuvõlad	10 877	10 877	0	0
Muud võlad	236 890	190 887	46 003	0
Intressivõlad	187 037	187 037	0	0
Muud viitvõlad	49 853	3 850	46 003	0
Kokku võlad ja ettemaksed	299 493	253 490	46 003	0

	30.06.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 49 103 EUR (30.06.14: 2 792 EUR) lisa 19.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2028 aasta. Seisuga 30.06.2015 on kajastatud tagatisrahasid summas 46 003 EUR (30.06.14: 45 110 EUR).

Emaettevõtelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 19 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 17.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad emaettevõttele 187 037 EUR (30.06.14: 359 779 EUR) lisa 19
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 0 EUR (30.06.14: 313 EUR)

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
	Kohustused	Kohustused
SWAP leping	38 758	60 765
Tuletisinstrumendid kokku	38 758	60 765

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. Lepingu tähtaeg on 30.06.2016 ning fikseeritud intressimäär on 0,64%. Nominaalsumma seisuga

30.06.2015 on 5 610 156 EUR (30.06.14: 5 940 300 EUR) ning negatiivne väärtus 38 758 EUR (30.06.14: 60 765 EUR).

Lisainformatsioon toodud lisas 7.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2015 moodustab 821 527 EUR (30.06.14: 414 474 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedada kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 164 305 EUR (30.06.14: 87 040 EUR). Seega saab dividendidena välja maksta 657 222 EUR (30.06.14: 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 30.06.2015.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	811 799	777 272	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	811 799	777 272	
Kokku müügitulu	811 799	777 272	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	786 528	767 991	5
Juhtimisteenus	25 271	9 281	19
Kokku müügitulu	811 799	777 272	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Tööjõukulud	-19 936	-5 136	15
Hoonete remont ja haldus	-78 468	-68 380	
Muud	-44 486	-44 575	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-142 890	-118 091	

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 5.

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Reklaamüritused	-9 342	-26 412
Muud	-23 332	-5 724
Kokku turustuskulud	-32 674	-32 136

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-22 620	-21 793	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 076	-749	
Tööjõukulud	-10 204	-5 616	15
Muud	-2 323	-985	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-50 821	-31 082	
Kokku üldhalduskulud	-88 044	-60 225	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Palgakulu	-19 417	-7 234	
Sotsiaalmaksud	-6 604	-2 459	
Muud	-4 118	-1 059	
Kokku tööjõukulud	-30 139	-10 752	12,14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	290 000	5
Muud	260	5 187	
Kokku muud äritulud	40 260	295 187	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-203 565	-215 918	8
Kokku intressikulud	-203 565	-215 918	

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2014/2015
 Pangalaenu intress 144 582 (lisa 7)
 Emaettevõtte laenu intress 58 983 (lisa 19)
 Kokku: 203 565 EUR

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

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Tuletisinstrumendi ümberhindlus õiglasele väärtusele	22 007	-36 717	9
Intressitulud hoiustelt	182	229	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	22 189	-36 488	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Jõhvitsent (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

	30.06.2015		30.06.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 048 037	0	2 220 779
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 690	0	3 139	18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 890	0	2 774

01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	47 213	25 271	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 589	0	0	0
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 kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 735	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 Kerese Keskus OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete tasumata arvetest summas 2 690 EUR (30.06.14: 3 139 EUR) lisa 2.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 1 861 000 EUR (30.06.2014: 1 861 000 EUR) lisa 7 ning intresside kohustusest summas 187 037 EUR (30.06.14: 359 779 EUR) lisa 8. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 47 213 EUR (30.06.14: 18 EUR) lisa 8.

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 890 EUR (30.06.14: 2 774 EUR) lisa 8.

2014/2015 tehingute selgitused:

-emaeettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 58 983 EUR (2013/2014: 68 418 EUR) lisa 17 ning emaeettevõttele tasuti intresse 231 725 EUR (2013/2014: 0 EUR).

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

Lisa 20 Käibekapitali juhtimine

Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.11.2015

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2015, 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 20, 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 arvestuspoliitikate 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 30.06.2015 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

31.12.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	31.12.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	414 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 053
Kokku	821 527
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	821 527
Kokku	821 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	786528	96.89%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	25271	3.11%	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