

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2018

aruandeaasta lõpp: 30.06.2019

ärinimi: Jõhvi Tsentraal OÜ

registrikood: 11365130

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Turustuskulud	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Muud ärikulud	14
Lisa 18 Intressikulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 Baltics AS.

Jõhvi Tsentraal OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Jõhvis aadressil Keskväljak 1a. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2018/2019 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 570 000 eirp võrra (2017/2018: 210 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 8 610 000 eurot (30.06.18: 9 180 000 eurot).

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uuevääreks renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja toomis- kui kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Samas on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes suuri 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.

Peamised finantssuhtarvud 2018/2019 majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2018/2019	2017/2018
Müügitulu (EUR)	731 625	779 789
Brutokasumi määr (%)	71,4	86,9
Puhaskasum(-kahjum) (EUR)	-331 130	203 986
Puhasrentaabilus (%)	-45,3	26,2
ROA (%)	-3,7	2,1
ROE (%)	-13,5	7,3
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,9	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

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 laenud seisuga 30.06.2019 kandsid fikseeritud intressimäära. 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 2018/2019 majandusaastal 1 töötaja, kellele arvestati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 31 559 eurot (2017/2018: 31 693 eurot). Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	279 220	401 065	
Nõuded ja ettemaksed	31 696	39 838	2
Varud	8 067	8 066	3
Kokku käibevarad	318 983	448 969	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 610 000	9 180 000	5
Materiaalsed põhivarad	0	263	6
Kokku põhivarad	8 610 000	9 180 263	
Kokku varad	8 928 983	9 629 232	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	301 752	301 752	8
Võlad ja ettemaksed	23 599	84 618	9
Kokku lühiajalised kohustised	325 351	386 370	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 101 967	6 403 719	8
Võlad ja ettemaksed	47 799	54 147	9
Kokku pikaajalised kohustised	6 149 766	6 457 866	
Kokku kohustised	6 475 117	6 844 236	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	854 994	854 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 927 184	1 723 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 130	203 986	
Kokku omakapital	2 453 866	2 784 996	
Kokku kohustised ja omakapital	8 928 983	9 629 232	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Müügitulu	731 625	779 789	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 569	-102 005	13
Brutokasum (-kahjum)	522 056	677 784	
Turustuskulud	-18 725	-24 234	14
Üldhalduskulud	-71 341	-114 264	15
Muud äritulud	4 139	185	12
Muud ärikulud	-570 377	-210 052	17
Ärikasum (kahjum)	-134 248	329 419	
Intressitulud	31	25	
Intressikulud	-196 913	-125 458	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-331 130	203 986	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 130	203 986	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Jõhvi Tsentraal OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2018-30.06.2019.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval 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.

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 bilansiise 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 õiglasel väärtusel.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

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.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. 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 kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Selle kohaselt rakendatakse 2019 aastal dividende makstes madalamat maksumäära 1/3-le 2018 aastal makstud dividendile ning 2020 aastal dividende makstes 2/3-le 2018 ja 2019 aastal makstud keskmisele dividendile. Jõhvi Tsentraal OÜ ei ole majandusaastal 2018/2019 dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise 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 ematettevõtte 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.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva, 30. juuni 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 997	29 997	0	0
Ostjatelt laekumata arved	64 432	64 432	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-34 435	-34 435	0	0
Ettemaksed	1 699	1 699	0	0
Tulevaste perioodide kulud	759	759	0	0
Muud makstud ettemaksed	940	940	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 696	31 696	0	0

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	39 081	39 081	0	0
Ostjatelt laekumata arved	61 764	61 764	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-22 683	-22 683	0	0
Ettemaksed	757	757	0	0
Tulevaste perioodide kulud	757	757	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 838	39 838	0	0

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 3 666 (30.06.18: 4 760 EUR) lisa 19.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
Müügiks ostetud kaubad	8 067	8 066
Kokku varud	8 067	8 066

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 765	12 448
Üksikisiku tulumaks	386	386
Erisoodustuse tulumaks	43	43
Sotsiaalmaks	731	731
Kohustuslik kogumispension	40	40
Töötuskindlustusmaksed	48	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 013	13 696

Maksuvõlgnevus sisaldub ka lisas 9.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2017	9 390 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-210 000
30.06.2018	9 180 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-570 000
30.06.2019	8 610 000

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	701 253	749 383
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-185 610	-78 442

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 9,25%, vakantsuse määr 7%-18%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 10 864 980 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 13. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 12 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 17.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
30.06.2017			
Soetusmaksumus	1 265	1 265	1 265
Akumuleeritud kulum	-369	-369	-369
Jääkmaksumus	896	896	896
Amortisatsioonikulu	-633	-633	-633
30.06.2018			
Soetusmaksumus	1 265	1 265	1 265
Akumuleeritud kulum	-1 002	-1 002	-1 002
Jääkmaksumus	263	263	263
Amortisatsioonikulu	-263	-263	-263
30.06.2019			
Soetusmaksumus	1 265	1 265	1 265
Akumuleeritud kulum	-1 265	-1 265	-1 265
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	701 253	749 383	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 610 000	9 180 000	5
Kokku	8 610 000	9 180 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	6 403 719	301 752	6 101 967	0	3%	EUR	28.06.2022	19
Pikaajalised laenud kokku	6 403 719	301 752	6 101 967	0				
Laenukohustised kokku	6 403 719	301 752	6 101 967	0				

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	6 705 471	301 752	6 403 719	0	3%	EUR	28.06.2022	19
Pikaajalised laenud kokku	6 705 471	301 752	6 403 719	0				
Laenukohustised kokku	6 705 471	301 752	6 403 719	0				

PANGALAENUD

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud pangalaen ning uueks laenuandjaks on emaettevõtja EPF Neli OÜ (lisa 19). Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek SEB Pank AS kasuks 10 864 980 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisa 5.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 172	2 172	0	0
Võlad töövõtjatele	4 017	4 017	0	0
Maksuvõlad	11 013	11 013	0	0
Muud võlad	54 196	6 397	47 799	0
Intressivõlad	2 632	2 632	0	0
Muud viitvõlad	51 564	3 765	47 799	0
Kokku võlad ja ettemaksed	71 398	23 599	47 799	0

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	55 415	55 415	0	0
Võlad töövõtjatele	4 570	4 570	0	0
Maksuvõlad	13 696	13 696	0	0
Muud võlad	65 084	10 937	54 147	0
Intressivõlad	1 653	1 653	0	0
Muud viitvõlad	63 431	9 284	54 147	0
Kokku võlad ja ettemaksed	138 765	84 618	54 147	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 2 166 EUR (30.06.18: 55 057 EUR) lisa 19.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2028 aasta. Seisuga 30.06.2019 on kajastatud tagatisrahasid summas 47 799 EUR (30.06.18: 54 147 EUR).

Muud viitvõlad sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.18: 5 368 EUR).

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 19 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 18.

Intressivõlgades on kajastatud võlgnevust emaettevõttele 2 632 EUR (30.06.18: 1 653 EUR) lisa 19.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2019 moodustab 1 596 054 EUR (30.06.18: 1 927 185 EUR). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 319 211 EUR (30.06.18: 385 437 EUR). Seega saab dividendidena välja maksta 1 276 843 EUR (30.06.18: 1 541 748 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2019.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	731 625	779 789
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	731 625	779 789
Kokku müügitulu	731 625	779 789
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	701 253	749 383
Juhtimisteenus	30 372	30 406
Kokku müügitulu	731 625	779 789

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

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Traavid, viivised ja hüvitised	4 139	185
Kokku muud äritulud	4 139	185

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Tööjõukulud	-23 959	-23 563	16
Hoonete remont ja haldus	-178 434	-68 946	
Muud	-7 176	-9 496	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-209 569	-102 005	

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Reklaamüritused	0	-500
Muud	-18 725	-23 734
Kokku turustuskulud	-18 725	-24 234

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 977	-2 108	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-11 621	-20 924	
Tööjõukulud	-13 159	-13 194	16
Amortisatsioonikulu	-263	-633	
Muud	-3 855	-3 647	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-40 466	-73 758	
Kokku üldhalduskulud	-71 341	-114 264	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Palgakulu	-23 579	-23 618
Sotsiaalmaksud	-7 980	-8 075
Muud	-5 559	-5 064
Kokku tööjõukulud	-37 118	-36 757
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-570 000	-210 000	5
Muud	-377	-52	
Kokku muud ärikulud	-570 377	-210 052	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Intressikulu laenudelt	-196 913	-125 458
Kokku intressikulud	-196 913	-125 458

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2018/2019
Emaettevõtte laenu intress 196 913 (lisa 19)
Kokku: 196 913 EUR

Aruandeperiood 2017/2018
Pangalaenu intress 67 509 (lisa 8)
Emaettevõtte laenu intress 57 949 (lisa 19)
Kokku: 125 458 EUR

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2019		30.06.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	6 406 351	0	6 712 492
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 666	0	4 760	52 891
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 166	0	2 166

Ostud ja müügid

	01.07.2018 - 30.06.2019		01.07.2017 - 30.06.2018	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 568	30 372	52 891	30 406
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 882	0	17 727	0

Jõhvi Tsentraal OÜ on ostanud teenuseid (raamatupidamisteenus) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate 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 3 666 EUR (30.06.18: 4 760 EUR) lisa 2.

Kohustised seotud osapoolte ees koosnevad:

-laenukohustisest emaeetvõttele summas 6 403 719 EUR (30.06.18: 6 705 471 EUR) lisa 8 ning intresside kohustisest summas 2 632 EUR (30.06.18: 1 653 EUR) lisa 9. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.

- emaeetvõttele muust võlast summas 0 EUR (30.06.18: 5 368 EUR);

-samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 0 EUR (30.06.18: 52 891 EUR) lisa 9;

-tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 166 EUR (30.06.18: 2 166 EUR) lisa 9.

2018/2019 tehingute selgitused:

-emaeetvõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 196 913 EUR (2017/2018: 57 949 EUR) lisa 18, tasuti laenuintresse kokku 195 934 EUR ning tagastati osaliselt pikaajalist laenu kokku 301 752 EUR.

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

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2019 ületasid lühiajalised kohustised käibevara. Lühiajaliste kohustiste hulgas on emaeetvõttelt saadud lühiajalise osa tagasimakse summas 301 752 eurot.

Jõhvi Tsentraal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2019

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	30.09.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Tsentraal OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jõhvi Tsentraal OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

01.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Tsentraal OÜ (registrikood: 11365130) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	01.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 927 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-331 130
Kokku	1 596 054
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 596 054
Kokku	1 596 054

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	701253	95.85%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	30372	4.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Eesti	2562 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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