

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2018

aruandeaasta lõpp: 30.06.2019

ärinimi: JEWE Keskuse OÜ

registrikood: 11365199

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

JEWE Keskus OÜ on asutatud märtsis 2007. aastal. JEWE Keskus kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

JEWE Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid aadressidel Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. 2018/2019 majandusaastal tegi ettevõtte täiendava investeeringu kinnisvarasse summas 20 787 eurot (2017/2018: 0 eurot). Ettevõtte planeerib teha järgmisel majandusaastal keskuse rekonstrueerimiseks investeeringuid umbes 2 000 000 euro ulatuses.

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärselt renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis- kui kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Samas on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikud eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes suuri paranemismärke ei ole näidanud. Eelnevast tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõiguvad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

2018/2019 hinnati kinnisvarainvesteeringuid üles 50 000 euro võrra (2017/2018: 40 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 10 550 000 eurot (30.06.18: 10 500 000 eurot).

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

	2018/2019	2017/2018
Müügitulu (EUR)	955 282	965 534
Brutokasumi määr (%)	89,7	91,6
Puhaskasum (EUR)	584 608	662 837
Puhasrentaablus (%)	61,2	68,6
ROA (%)	5,4	6,1
ROE (%)	20,9	30
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,7	0,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsriskid:

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

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised laenud seisuga 30. juuni 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.

Lühiajaliste kohustuste tagamine:

Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	255 657	262 489	
Nõuded ja ettemaksed	97 556	56 441	2
Varud	4 194	4 340	3
Kokku käibevarad	357 407	323 270	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 550 000	10 500 000	4
Kokku põhivarad	10 550 000	10 500 000	
Kokku varad	10 907 407	10 823 270	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	467 148	467 148	6
Võlad ja ettemaksed	45 843	80 215	7
Kokku lühiajalised kohustised	512 991	547 363	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 559 312	8 026 460	6
Võlad ja ettemaksed	40 480	39 431	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 599 792	8 065 891	
Kokku kohustised	8 112 783	8 613 254	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	2 198 994	2 198 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 204	-654 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	584 608	662 837	
Kokku omakapital	2 794 624	2 210 016	
Kokku kohustised ja omakapital	10 907 407	10 823 270	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Müügitulu	955 282	965 534	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-98 289	-81 438	11
Brutokasum (-kahjum)	856 993	884 096	
Turustuskulud	-15 550	-20 419	
Üldhalduskulud	-66 127	-94 132	12
Muud äritulud	57 750	40 079	10
Muud ärikulud	-250	-260	
Äriksusum (kahjum)	832 816	809 364	
Intressitulud	19	8	
Intressikulud	-248 227	-146 535	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	584 608	662 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	584 608	662 837	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Jewe Keskuse 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.

Jewe Keskuse OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2018-30.06.2019 (edaspidi "2018/2019").

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 ostu-, 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 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 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. JEWE Keskus 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 Jeye Keskuse 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 emaettevõtte 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	36 303	36 303	0	0
Ostjatelt laekumata arved	38 687	38 687	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 384	-2 384	0	0
Muud nõuded	25 553	25 553	0	0
Ettemaksed	35 700	35 700	0	0
Tulevaste perioodide kulud	650	650	0	0
Muud makstud ettemaksed	35 050	35 050	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 556	97 556	0	0
	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 773	29 773	0	0
Ostjatelt laekumata arved	30 163	30 163	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-390	-390	0	0
Muud nõuded	25 941	25 941	0	0
Ettemaksed	727	727	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 441	56 441	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
Müügiks ostetud kaubad	4 194	4 340
Kokku varud	4 194	4 340

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2017	10 460 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
30.06.2018	10 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
30.06.2019	10 550 000

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	955 282	965 534
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-98 289	-81 438

JEWE Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid aadressidel Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,25%, vakantsuse määr 5-7%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank AS kasuks on seatud hüpoteek 16 338 796 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisa 9 ning haldamiskulude kohta lisa 11. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 10.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	955 282	965 534	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 550 000	10 500 000	4
Kokku	10 550 000	10 500 000	

Lisa 6 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	8 026 460	467 148	7 559 312	0	3%	EUR	28.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	8 026 460	467 148	7 559 312	0				
Laenukohustised kokku	8 026 460	467 148	7 559 312	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	8 493 608	467 148	8 026 460	0	3%	EUR	28.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	8 493 608	467 148	8 026 460	0				
Laenukohustised kokku	8 493 608	467 148	8 026 460	0				

PANGALAEN

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud pangalaen ning uueks laenuandjaks on emaettevõtja EPF Neli OÜ (lisa 14).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	17 812	17 812	0	0
Maksuvõlad	16 211	16 211	0	0
Muud võlad	52 300	11 820	40 480	0
Intressivõlad	3 299	3 299	0	0
Muud viitvõlad	49 001	8 521	40 480	0
Kokku võlad ja ettemaksed	86 323	45 843	40 480	0

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	57 809	57 809	0	0
Maksuvõlad	15 672	15 672	0	0
Muud võlad	46 165	6 734	39 431	0
Intressivõlad	2 094	2 094	0	0
Muud viitvõlad	44 071	4 640	39 431	0
Kokku võlad ja ettemaksed	119 646	80 215	39 431	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 4 353 EUR (30.06.18: 56 701 EUR) lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2031 aasta. Seisuga 30.06.2019 on kajastatud tagatisrahasid summas 40 481 EUR (30.06.18: 39 431 EUR).

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Intressivõlgades on kajastatud võlgnevust emaettevõttele 3 299 EUR (30.06.18: 2 094 EUR) lisa 14.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30. juuni 2019 moodustas 592 812 EUR (30.06.18: 8 205 EUR). Aruandekuupäev seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 474 250 EUR (30.06.18: 6 564 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 118 562 EUR (30.06.18: 1 641 EUR).

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	955 282	965 534
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	955 282	965 534
Kokku müügitulu	955 282	965 534
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	895 203	903 709
Bussijaama peatumistasud ja reklaamitasud	60 079	61 825
Kokku müügitulu	955 282	965 534

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	50 000	40 000	4
Traavid, viivised ja hüvitised	7 750	79	
Kokku muud äritulud	57 750	40 079	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Hoonete remont ja haldus	-54 184	-46 197
Maamaks	-7 290	-2 171
Kindlustus	-3 954	-4 334
Muud	-32 861	-28 736
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-98 289	-81 438

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Mitmesugused bürookulud	-1 617	-1 580
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 995	-390
Muud	-449	-435
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-62 066	-91 727
Kokku üldhalduskulud	-66 127	-94 132

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Intressikulu laenudelt	-248 227	-146 535
Kokku intressikulud	-248 227	-146 535

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2018/2019
Emaettevõtte laenu intress 248 227 (lisa 14)
Kokku: 248 227 EUR

Aruandeperiood 2017/2018
Pangalaenu intress 95 299 (lisa 6)
Emaettevõtte laenu intress 51 236 (lisa 14)
Kokku: 146 535 EUR

Lisa 14 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
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	8 029 759	8 495 702
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 820	54 860
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 820	1 841

Ostud ja müügid

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	39 484	72 607
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 353	15 270

JEWE Keskuse OÜ on ostanud teenuseid (juhtimis- ja raamatupidamisteenused) juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt (East Capital Baltic Property Fund AB ja Jõhvi Tsentraal OÜ).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- laenukohustusest emaettevõttele summas 8 026 460 EUR (30.06.18: 8 493 608 EUR) lisa 6 ning intresside kohustusest summas 3 299 EUR (30.06.18: 2 094 EUR) lisa 7. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 1 820 EUR (30.06.18: 54 860 EUR) lisa 7.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 533 EUR (30.06.18: 1 903 EUR) lisa 7.

2018/2019 tehingute selgitused:

- emaettevõttelt saadud laenuks arvestati intresse kokku 248 227 EUR (2017/2018: 51 238 EUR), lisa 13, tasuti intresse 247 022 EUR (2017/2018: 0 EUR) ning emaettevõttele tagastati osaliselt laenu 467 148 EUR (2017/2018: 0 EUR).

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2019 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu lühiajalise osa tagasimakse summas 467 148 eurot.

Jewe Keskuse 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

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 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

JEWE Keskuse OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud JEWE Keskuse 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 arvestuseksperptide 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

01.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	584 608
Kokku	592 812
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	592 812
Kokku	592 812

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	895203	93.71%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	60079	6.29%	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