

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2009

aruandeaasta lõpp: 30.06.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: JEWE Keskuse OÜ

registrikood: 11365199

tänav ja Jõe 2

maja number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 406 650

faks: +372 6 406 660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Muud võlad	14
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

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

JEWE Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid aadressidel Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis. Ettevõtte on andnud hoonetes asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile. Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis soetada ei ole. 2009/2010 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 13 002 tuhande krooni võrra (2008/2009: 38 543 tuhat krooni) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 190 194 tuhat krooni (30.06.2009: 203 196 tuhat krooni).

Suhtarvud:		
	2009/2010	2008/2009
Müügitulu (tuh kr)	14149	18324
Puhaskasum/ - kahjum (tuh kr)	-10457	-41622
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,05	0,22
Käibe kasv (%)	-22,8	-22,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

-raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

-raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

-ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Bilanss

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	284 669	2 435 904	2
Nõuded ja ettemaksed	638 865	1 217 567	3
Varud	2 200	0	
Kokku käibevara	925 734	3 653 471	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	190 193 884	203 196 240	6
Kokku põhivara	190 193 884	203 196 240	
Kokku varad	191 119 618	206 849 711	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 990 927	5 681 938	7
Võlad ja ettemaksed	11 175 510	10 932 168	8
Kokku lühiajalised kohustused	17 166 437	16 614 106	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	151 709 803	157 648 188	7
Võlad ja ettemaksed	56 604 370	56 490 963	9
Kokku pikaajalised kohustused	208 314 173	214 139 151	
Kokku kohustused	225 480 610	230 753 257	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 947 546	17 674 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 457 446	-41 621 918	
Kokku omakapital	-34 360 992	-23 903 546	11
Kokku kohustused ja omakapital	191 119 618	206 849 711	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müügitulu	14 149 162	18 323 936	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 013 664	-739 908	13
Brutokasum (-kahjum)	13 135 498	17 584 028	
Turustuskulud	-94 794	-158 780	
Üldhalduskulud	-1 730 250	-1 588 980	14
Muud äritulud	540 372	113 902	
Muud ärikulud	-13 011 310	-38 544 717	16
Ärikasum (-kahjum)	-1 160 484	-22 594 547	
Finantstulud ja -kulud	-9 296 962	-19 027 371	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 457 446	-41 621 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 457 446	-41 621 918	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 160 484	-22 594 547	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	13 002 356	38 543 730	6,16
Kokku korrigeerimised	13 002 356	38 543 730	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	521 573	-161 475	
Varude muutus	-2 200	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	31 530	111 722	
Kokku rahavood äritegevusest	12 392 775	15 899 430	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-50 000	
Antud laenude tagasimaksed	50 000	0	
Laekunud intressid	17 400	169 203	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	67 400	119 203	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 681 938	-5 388 845	
Makstud intressid	-8 918 027	-11 880 409	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 599 965	-17 269 254	
Kokku rahavood	-2 139 790	-1 250 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 435 904	3 703 444	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 139 790	-1 250 621	
Valuutakursside muutuste mõju	-11 445	-16 919	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	284 669	2 435 904	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.07.2008	40 000	0	17 678 372	17 718 372
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-41 621 918	-41 621 918
Muutused reservides	0	4 000	-4 000	0
30.06.2009	40 000	4 000	-23 947 546	-23 903 546
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-10 457 446	-10 457 446
30.06.2010	40 000	4 000	-34 404 992	-34 360 992

Täpsem info omakapitali kohta kajastub lisas nr 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

JEWE Keskuse OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalentina 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 -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud nõude eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. sellised, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki nõudeid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summast 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. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud jagatud varudele ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes.

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 kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2010 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.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Arvelduskontod	284 669	2 435 904
Kokku raha	284 669	2 435 904

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	562 783	1 153 054	4
Muud nõuded	48 165	51 439	
Ettemaksed	27 649	7 115	
Intressid	268	5 959	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	638 865	1 217 567	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad ebatõenäoliselt laekumata arveid summas 919 270 EEK (seisuga 30.06.09: 628 596 EEK) (lisa 4).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 482 053	1 781 650	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-919 270	-628 596	
Kokku nõuded ostjate vastu	562 783	1 153 054	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-628 596	-314 171	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-575 529	-684 713	14
Lootusetuks tunnistatud nõuded	284 855	370 288	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-919 270	-628 596	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	166 794	208 214
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	166 794	208 214

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
30.06.2008		241 739 970
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-38 543 730
30.06.2009		203 196 240
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-13 002 356
30.06.2010		190 193 884
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 149 162	18 323 936
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 013 664	-1 424 622

Planeeritav müügitulu

12 kuud 12 499 468

1-5 aastat 42 551 505

üle 5 aasta 6 476 822

Planeeritav müügitulu kokku 61 527 795

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud rendilepingutest, arvestades lepingute tähtaegu. Tavapäraselt on rentnikel vastavalt rendilepingus sätestatud etteteatamistähtajaga õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on 190 193 884 krooni.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Täpsem informatsioon teenitud renditulu kohta on lisas 12 ja haldamiskulude kohta lisas 13.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	157 700 730	5 990 927	27 347 594	124 362 209
Pikaajalised laenud kokku	157 700 730	5 990 927	27 347 594	124 362 209
Laenukohustused kokku	157 700 730	5 990 927	27 347 594	124 362 209

	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	163 330 126	5 681 938	25 990 067	131 658 121
Pikaajalised laenud kokku	163 330 126	5 681 938	25 990 067	131 658 121
Laenukohustused kokku	163 330 126	5 681 938	25 990 067	131 658 121

Laenude alusvaluuta on EUR. Laenude tagasimakse tähtaeg on 24.04.2017 ning laenude intressimääraks on 6-kuu EURIBOR + 1,2%.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2010.a. on lepingutasu jääk 358 875 EEK (22 936 EUR).

Laenude tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks summas 240 000 000 EEK (lisa 6).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	120 511	146 106	
Maksuvõlad	166 794	208 214	5
Muud võlad	10 827 580	10 484 059	9
Saadud ettemaksed	13 781	32 634	
Intressivõlad	43 466	58 237	
Muud viitvõlad	3 378	2 918	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 175 510	10 932 168	

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	299 517	0	281 517	18 000
Muud võlad	67 132 433	10 827 580	56 304 853	0
Kokku muud võlad	67 431 950	10 827 580	56 586 370	18 000
	30.06.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	186 110	0	186 110	0
Muud võlad	66 788 912	10 484 059	56 304 853	0
Kokku muud võlad	66 975 022	10 484 059	56 490 963	0

Muud viitvõlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2019 aasta.

Muude võlgade all on kajastatud swapilepingu õiglase väärtus seisuga 30.06.10 summas 5 320 971 EEK ning seisuga 30.06.09 summas 5 228 484 EEK. Täpsem informatsioon on toodud lisas 10. Samuti on kajastatud muude võlgade all võlad seotud osapooltele seisuga 30.06.10 summas 5 506 609 EEK ning seisuga 30.06.09 summas 5 255 575 EEK (lisa 18).

Emaettevõttelt on saadud laenu kokku summas 56 304 853 EEK, intressimääraga 5% aastas. Laenu tähtaeg on 31.12.2012.a.

Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(kroonides)

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (swapilepingu), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele tekkinud kasumi (kahjumid) on kajastatud muu finantstuluna või -kuluna. Swapilepingu tähtaeg on 24.04.2017. aastal ning lepingu alusvaluuta on EUR.

Nominaalsumma seisuga 30.06.2010 on 79 029 803 krooni (30.06.2009: 81 870 772) krooni. Lisainformatsioon on toodud lisas 9.

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40 000		

Seisuga 30.06.2010 oli ettevõtte omakapital negatiivne (-34 360 992 krooni) ning potentsiaalset tulumaksukohustust ei arvestata.

Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaen omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	14 149 162	18 323 936	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	14 149 162	18 323 936	
Kokku müügitulu	14 149 162	18 323 936	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Rent	14 149 162	18 323 936	
Kokku müügitulu	14 149 162	18 323 936	6

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Hoonete remont ja haldus	-907 642	-636 739
Muud	-106 022	-103 169
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 013 664	-739 908

Lisa 14 Üldhalduskulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-6 528	-7 189	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-575 529	-684 713	4
Muud	-54 244	-7 547	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 093 949	-889 531	
Kokku üldhalduskulud	-1 730 250	-1 588 980	

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõtte ei olnud 2009/2010 nii nagu ka 2008/2009 majandusaastal töötajaid.

Lisa 16 Muud ärikulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-13 002 356	-38 543 730	6
Muud	-8 954	-987	
Kokku muud ärikulud	-13 011 310	-38 544 717	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Intressitulud	10 269	130 262
Intressikulud	-9 203 300	-12 438 336
Intressikulu laenukselt	-6 061 177	-8 442 255
Muud intressikulud	-3 142 123	-3 996 081
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-11 446	-16 919
Muud finantstulud ja -kulud	-92 487	-6 702 378
Kokku finantstulud ja -kulud	-9 296 964	-19 027 371

Intressikulu emaettevõttelt saadud laenult on avalikustatud lisas 18.

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Jewecent (EST) AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2010	30.06.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	61 500 147	61 252 645
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	311 315	307 783

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
	Kulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	507 837	435 531

Emaettevõttelt on saadud laenu kokku 56 304 853 EEK (3 598 536 EUR) intressimääraga 5% aastas (lisa 9). Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a. 2009/2010 arvestati laenu intresse kokku 5 195 294 EEK (332 040 EUR) (lisa 17).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud 2009/2010 aruandeaastal, nii nagu ka 2008/2009 aruandeaastal, tasu. Juhatuse liige ei ole saanud pensioniga seotud õigusi.

Jewe Keskuse OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB)

Jewe Keskuse OÜ fondihalduriks on East Capital Baltic Property Fund AB.

Aruande digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	24.09.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

JEWE Keskuse OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud JEWE Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt JEWE Keskuse OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2010 oli ettevõtte netovara väiksem äriseadustikus sätestatud minimaalsest suurusest. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suurus. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisa 11.

Tallinn, 30. september 2010

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr. 17

Narva mnt 5, Tallinn

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

Audiitorite digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	30.09.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	30.06.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 947 546
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 457 446
Kokku	-34 404 992
Katmine	
Kokku	-34 404 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14149162	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktiebolaget Grundstenen 108223		Falun, Rootsi	40000 EEK

Sidevahendid

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