

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2010

aruandeaasta lõpp: 30.06.2011

ärinimi: JEWE Keskuse OÜ

registrikood: 11365199

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com, realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Muud võlad	14
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 15 Üldhalduskulud	15
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.

Möödunud majandusaastal iseloomustas Eesti ärikinnisvara turgu üldiselt mõõdukas stabiliseerumine kõikides sektorites. Seejuures on turgu iseloomustavad muudatused olnud tagasihoidlikumad eelkõige väljaspool Tallinnat, kus peaaesjalikult kaubanduskinnisvara üürnike maksevõime varasema perioodiga võrreldes paranemise märke ei ole näidanud. Eelnevast tingituna on ka kaubanduskeskuste täituvus ning üürimäärad olnud perioodil kõikumad, mistõttu tuleb ka lähiaastatel üürist laekuvaid rahavooge konservatiivsemalt hinnata.

2010/2011 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 600 605 euro võrra (2009/2010: -831 002 EUR) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 11 555 tuhat EUR (30.06.2010: 12 156 tuhat EUR).

Suhtarvud:		
	2010/2011	2009/2010
Müügitulu (euro)	863 472	904 296
Puhaskasum/ - kahjum (euro)	-153 121	- 668 352
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,04	0,07
Käibe kasv (%)	-4,51	-22,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

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 pangalaenu seisuga 30. juuni 2011 ja 30. juuni 2010 kandsid 1-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Jewe Keskuse OÜ omakapital on seisuga 30. juuni 2011 negatiivne (-150 188 eurot). Ettevõtte juhataja on teinud omanikele ettepaneku konverteerida omanikulaenu omakapitali hulka vastavalt nii palju, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõuetega.

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

Martin Otsa

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 475	18 194	2
Nõuded ja ettemaksed	23 759	40 831	3
Varud	1 245	141	4
Kokku käibevara	40 479	59 166	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 555 000	12 155 605	6
Kokku põhivara	11 555 000	12 155 605	
Kokku varad	11 595 479	12 214 771	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	428 706	382 890	8
Võlad ja ettemaksed	482 512	374 174	9
Kokku lühiajalised kohustused	911 218	757 064	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 695 212	13 294 560	8
Võlad ja ettemaksed	139 237	359 214	10
Kokku pikaajalised kohustused	10 834 449	13 653 774	
Kokku kohustused	11 745 667	14 410 838	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 556	12
Ülekurss	2 198 994	0	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 198 879	-1 530 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-153 121	-668 352	
Kokku omakapital	-150 188	-2 196 067	
Kokku kohustused ja omakapital	11 595 479	12 214 771	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Müügitulu	863 472	904 296	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-68 310	-64 785	14
Brutokasum (-kahjum)	795 162	839 511	
Turustuskulud	-10 159	-6 058	
Üldhalduskulud	-62 097	-110 583	15
Muud äritulud	3 737	34 536	
Muud ärikulud	-602 951	-831 574	16
Äri kasum (-kahjum)	123 692	-74 168	
Finantstulud ja -kulud	-276 813	-594 184	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-153 121	-668 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-153 121	-668 352	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	123 692	-74 168	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	600 605	831 002	6
Kokku korrigeerimised	600 605	831 002	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 708	33 335	
Varude muutus	-1 104	-141	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 056	2 014	
Kokku rahavood äritegevusest	744 957	792 042	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	3 196	
Laekunud intressid	20	1 112	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20	4 308	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	50 000	0	18
Saadud laenude tagasimaksed	-407 890	-363 142	
Makstud intressid	-389 280	-569 966	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-747 170	-933 108	
Kokku rahavood	-2 193	-136 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 194	155 683	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 193	-136 758	
Valuutakursside muutuste mõju	-526	-731	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 475	18 194	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2009	2 556	0	256	-1 530 527	-1 527 715
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0		0	-668 352	-668 352
30.06.2010	2 556	0	256	-2 198 879	-2 196 067
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-153 121	-153 121
Emiteeritud osakapital	6	2 198 994	0	0	2 199 000
30.06.2011	2 562	2 198 994	256	-2 352 000	-150 188

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

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. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2010-30.06.2011.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning seisuga 01.01.2011 teostati eelneva päeva lõpul Eesti kroonides kajastatud saldode ümberarvestus eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss. Samuti on aruandeperioodile eelneva perioodi võrdlusandmed ümberarvestatud Eesti kroonidest eurodesse üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009/2010.a aastaaruandes on muudetud seotud osapooltelt saadud laenude ning tuletisinstrumentide esitusviise alljärgnevalt:

Bilansi kirjed:

2009/2010 korrigeerimata

Lühiajalised võlad ja ettemaksed 714 245

Pikaajalised laenukohustused 9 696 024

Pikaajalised võlad ja ettemaksed 3 617 679

2009/2010 korrigeerimine

Lühiajalised võlad ja ettemaksed -340 071

Pikaajalised laenukohustused 3 598 536

Pikaajalised võlad ja ettemaksed -3 258 465

2009/2010 korrigeeritud

Lühiajalised võlad ja ettemaksed 374 174

Pikaajalised laenukohustused 13 294 560

Pikaajalised võlad ja ettemaksed 359 214

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, 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 osetava 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.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, 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 arvustusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpannga 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

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

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

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2011 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. Investeeringisja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Arvelduskontod	15 475	18 194
Kokku raha	15 475	18 194

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Nõuded ostjate vastu	21 969	35 968
Ostjatelt laekumata arved	58 069	94 720
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36 100	-58 752
Muud nõuded	0	3 078
Ettemaksed	1 771	1 767
Intressid	19	18
Kokku Nõuded ja ettemaksed	23 759	40 831

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 2 919 EUR (30.06.2010: 0 EUR) lisa 18.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Müügiks ostetud kaubad	1 245	141
Kokku varud	1 245	141

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 287	10 660
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 287	10 660

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod		
01.07.2009		12 986 607
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-831 002
30.06.2010		12 155 605
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-600 605
30.06.2011		11 555 000
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	863 472	904 296
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-68 310	-64 785

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Nordea panga kasuks on seatud hüpoteek 15 338 796 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisa 7, teenitud renditulu kohta on toodud lisa 13 ning haldamiskulude kohta lisa 14.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 16.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	922 298	798 862	
1-5 aasta jooksul	2 323 253	2 719 537	
Üle 5 aasta	125 036	413 944	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	11 555 000	12 155 605	6
Kokku	11 555 000	12 155 605	

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega. Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud laenukohustused	25 000	25 000	0	0	18
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	9 699 382	403 706	1 846 646	7 449 030	
Emaettevõtte laen	1 399 536	0	1 399 536	0	18
Pikaajalised laenud kokku	11 098 918	403 706	3 246 182	7 449 030	
Laenukohustused kokku	11 123 918	428 706	3 246 182	7 449 030	

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	10 078 914	382 890	1 747 830	7 948 194	
Emaettevõtte laen	3 598 536	0	3 598 536	0	18
Pikaajalised laenud kokku	13 677 450	382 890	5 346 366	7 948 194	
Laenukohustused kokku	13 677 450	382 890	5 346 366	7 948 194	

Pangalaenu alusvaluuta on EUR ja intressimääraks 6-kuu EURIBOR + 1,2%. Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Nordea panga kasuks 15 338 796 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 6. Laenu tagasimakse tähtaeg on 24.04.2017.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2011.a. on lepingutasu jääk 15 413 EUR (30.06.10: 18 057 EUR).

Laenulepingu olulisteks tingimusteks on muu hulgas nõue allutada osaniku laenu tagastamine pangalaenu tagastamisele, maandada intressiriskist vähemalt 50%, kasutades riskimaandusinstrumente (nt swapid), hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,1.

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas nr 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 17.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 866	27 599	
Maksuvõlad	13 287	10 660	5
Muud võlad	437 326	332 040	10
Intressivõlad	429 457	332 040	
Muud viitvõlad	7 869	0	
Saadud ettemaksed	0	881	
Intressivõlad	3 997	2 778	
Muud viitvõlad	36	216	
Kokku võlad ja ettemaksed	482 512	374 174	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 27 866 EUR (30.06.10: 27 565 EUR) lisa 18.

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	429 457	429 457	0	0	18
Muud viitvõlad	21 999	7 869	12 980	1 150	
Muud võlad	125 107	0	0	125 107	
Kokku muud võlad	576 563	437 326	12 980	126 257	

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	332 040	332 040	0	0	18
Muud viitvõlad	19 142	0	17 992	1 150	
Muud võlad	340 072	0	0	340 072	
Kokku muud võlad	691 254	332 040	17 992	341 222	

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 30.06.11 summas 125 107 EUR ning seisuga 30.06.10 summas 340 072 EUR. Täpsem informatsioon swapilepingu kohta on lisa 11.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa nr 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa nr 17.

Lisa 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

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

Swapilepingu tähtaeg on 25.05.2012.a. ning lepingu alusvaluuta on EUR. Nominaalsumma seisuga 30.06.2011 on 4 859 480 EUR (30.06.2010: 5 050 925) EUR. Lisainformatsioon on toodud lisa 10.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2011	30.06.2010
Osakapital	2 562	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
2 562 eurot.		

Seisuga 30.06.2011 oli ettevõtte omakapital negatiivne (- 150 186 eurot) ning potentsiaalselt tulumaksudohustust ei arvestata.

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

Aruandeperioodil suurendati osakapitali 6 EUR võrra, mille eest tasuti mitterahalise sissemakse teel 6 EUR ülekursiga 2 198 994 EUR (lisa 17). Osade nimiväärtus on 2 562 EUR.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	863 472	904 296
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	863 472	904 296
Kokku müügitulu	863 472	904 296
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Üüritulo	863 472	904 296
Kokku müügitulu	863 472	904 296

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Hoonete remont ja haldus	-44 672	-58 009
Muud	-23 638	-6 776
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-68 310	-64 785

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Mitmesugused bürookulud	-4 374	-417
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	10 057	-36 783
Muud	-598	-3 467
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-67 182	-69 916
Kokku üldhalduskulud	-62 097	-110 583

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-600 605	-831 002	6
Muud	-2 346	-572	
Kokku muud ärikulud	-602 951	-831 574	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2010 - 30.06.2011	01.07.2009 - 30.06.2010
Intressitulud	3	655
Intressikulud	-491 274	-588 198
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-507	-732
Tuletisinstrumendi ümberhindlus õiglasele väärtusele	214 965	-5 911
Kokku finantstulud ja -kulud	-276 813	-594 186

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2010/2011

Pangalaenu intress 393 857 (lisa 8)

Emaettevõtte laenu intress 96 298 (lisa 18)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 1 119 (lisa 18)

Kokku: 491 274 eurot

Aruandeperiood 2009/2010

Pangalaenu intress 387 380 (lisa 8)

Emaettevõtte laenu intress 200 818 (lisa 18)

Kokku: 588 198 eurot

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2011		30.06.2010
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 827 874	3 930 576
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 919	48 217	19 897
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 768	7 668

	01.07.2010 - 30.06.2011		01.07.2009 - 30.06.2010
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	18 000	0	18 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 801	125 606	16 580
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 364	0	40 939

Jewe Keskuse OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Jewe Keskuse OÜ on olnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvatel ettevõtetel (East Capital Baltic Property Fund AB ja Jõhvi Tsentraal OÜ) ning saanud laenu konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (Kerese Keskus OÜ).

Jewe Keskuse OÜ on osutanud teenuseid konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele (Jõhvi Tsentraal OÜ).

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad:

- konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte tasumata arvest summas 2 919 EUR (30.06.10: 0 EUR).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 1 399 536 EUR (30.06.10: 3 598 536 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 428 338 EUR (30.06.10: 332 040 EUR) lisa 10. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2012.a.
- lühiajalisest laenukohustusest konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 25 000 EUR (30.06.10: 0 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 1 119 EUR (30.06.10: 0 EUR) lisa 10. Laen on saadud intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 25.04.2012.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 22 098 EUR (30.06.10: 19 897 EUR) lisa 9.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 5 768 EUR (30.06.10: 7 668 EUR) lisa 9.

2010/2011 tehingute selgitused:

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 96 298 EUR (lisa 17). Suurendati emaettevõttelt saadud laenu arvelt ettevõtte osakapitali 6 EUR võrra ülekursiga 2 198 994 EUR (lisa 12).
- konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt saadi laenu kokku summas 50 000 EUR, millest 25 000 EUR maksti tagasi aruandeperioodil (lisa 8), saadud laenult arvestati intresse kokku 1 119 EUR (lisa 17).

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

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

Aruande digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	07.09.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jewe Keskuse OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Jewe Keskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Jewe Keskuse OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2011 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 suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisa 12.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16. september 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

JEWE Keskuse OÜ (registrikood: 11365199) 01.07.2010 - 30.06.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	16.09.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 198 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-153 121
Kokku	-2 352 000
Katmine	
Kokku	-2 352 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	863472	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Jewecent (Est) AB		Box 1364, 111 93 Stockholm, Rootsi	40100 EEK

Sidevahendid

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