

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Jõe Keskus OÜ

registrikood: 11532125

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a-M302

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +375 5245665

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing Jõe Keskus (endise nimega SM Property Neli) kanti Äriregistrisse 1. septembril 2008. a. põhitegevusalaga kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

2010 aastal omandas osaühing Tartus Jõe tn 10 paikneva Jõe kaubanduskeskuse ning tegi täiendavaid investeeringuid selle laiendamiseks. 2011. aastal registreeriti Äriregistris osaühingu nimemuutus. Osaühingu uueks ärinimeks sai Jõe Keskus OÜ (osaühingu senine ärinimi oli SM Property Neli OÜ).

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud, juhtimisteenus ostetakse sisse. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust Jõe keskuse haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Aastal 2011 väldanud majanduskriis avaldas osaühingule mõju läbi üüripindade suurema vakantsuse ning üürihinna languse. Kuna osaühingul on peamiste üürnikega sõlmitud pikaajalised lepingud, siis see majandustulemustele märkimisväärset mõju ei avaldanud.

Osaühingu tegevusest annavad ülevaate järgmised finatssuhtarvud:

	2011	2010
Käiberentaablus		
(aruandeaasta kasum / müügitulu)	-21,5	4,1
Võlakordaja		
(kohustused / omakapital)	6,7	5
ROA		
(aruandeaasta kasum / varad)	-2,6 %	16,6%
ROE		
(aruandeaasta kasum / omakapital)	-19,8 %	99,8%
EBITDA		
(intresside ja kulumise eelne kasum)	0,6 MEUR	2,1 MEUR
CAPEX		
(investeeringud põhivarasse)	0,2 MEUR	7,9 MEUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 280 656	6 138	
Nõuded ja ettemaksed	237 867	123 676	2
Kokku käibevara	1 518 523	129 814	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 978 475	9 800 000	3
Kokku põhivara	9 978 475	9 800 000	
Kokku varad	11 496 998	9 929 814	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	282 768	297 960	5
Võlad ja ettemaksed	999 656	548 348	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 282 424	846 308	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 861 223	7 434 208	5
Kokku pikaajalised kohustused	8 861 223	7 434 208	
Kokku kohustused	10 143 647	8 280 516	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	21	21	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 646 721	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 947	1 646 721	
Kokku omakapital	1 353 351	1 649 298	
Kokku kohustused ja omakapital	11 496 998	9 929 814	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 371 820	405 495	8
Muud äritulud	327	1 854 132	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-544 140	-169 600	
Mitmesugused tegevuskulud	-173 413	-25 394	
Muud ärikulud	-7 856	-1 132	
Ärikasum (kahjum)	646 738	2 063 501	
Finantstulud ja -kulud	-942 685	-416 780	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-295 947	1 646 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 947	1 646 721	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	646 738	2 063 501	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-1 854 132	
Kokku korrigeerimised	0	-1 854 132	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-114 192	-123 676	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-114 150	154 698	6
Kokku rahavood äritegevusest	418 396	240 391	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-178 475	-7 841 115	3
Antud laenud	-1 293 792	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 293 792	0	
Laekunud intressid	7 117	574	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-171 358	-7 840 541	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 264 812	9 289 238	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 852 988	-1 557 069	
Makstud intressid	-366 344	-128 458	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-18 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 027 480	7 603 711	
Kokku rahavood	1 274 518	3 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 138	2 577	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 274 518	3 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 280 656	6 138	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	0	21	2 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 646 721	1 646 721
Muutused reservides	0	21	-21	0
31.12.2010	2 556	21	1 646 721	1 649 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-295 947	-295 947
31.12.2011	2 556	21	1 350 774	1 353 351

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011. a moodustab 1 350 774 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 283 662 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 1 067 112 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Jõe Keskus (endise nimega SM Property Neli) on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil osaühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osaühingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib alates 01.01.2000 tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 21/79. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tuletisinstrumentid

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid kontsernil aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse määramisel kasutatakse 3-kuu EURIBORI hinnangut (Bloomberg'ist) põhinevate tulevaste rahavoogude meetodit.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	12 053	13 595
Ettemaksukonto jääk	0		54
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	12 053	13 649

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	0
Ostud ja parendused	7 945 868
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 854 132
31.12.2010	9 800 000
Ostud ja parendused	178 475
31.12.2011	9 978 475

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	813 296	256 366
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 343	20 471

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	813 296	256 366
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	9 978 475	9 800 000
Kokku	9 978 475	9 800 000

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	5 976 531	282 768	5 693 763	0	EURIBOR+2,25%		2016
Investeeringislaen	3 167 460	0	0	3 167 460	15%		2020
Pikaajalised laenud kokku	9 143 991	282 768	5 693 763	3 167 460			
Laenukohustused kokku	9 143 991	282 768	5 693 763	3 167 460			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 690 844	297 960	3 392 884	0	4,754%	EUR	2015
Investeeringislaen 1	3 167 460	0	0	3 167 460	15%	EUR	2020
Investeeringislaen 2	873 864	0	0	873 864	15%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	7 732 168	297 960	3 392 884	4 041 324			
Laenukohustused kokku	7 732 168	297 960	3 392 884	4 041 324			

Pangalaenu tagatiseks on panditud ettevõtte kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega 9 978 475 euro.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	96 709	222 910
Muud võlad	766 821	325 438
Intressivõlad	718 227	288 897
Muud võlad	48 594	36 541
Intressiswap	136 126	0
Kokku võlad ja ettemaksed	999 656	548 348

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 350 774	1 646 721
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	359 066	437 736
Kokku tingimuslikud kohustused	1 709 840	2 084 457

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 371 820	405 495
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 371 820	405 495
Kokku müügitulu	1 371 820	405 495
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommertskinnisvara üürileandmine ja haldus	1 371 820	405 495
Kokku müügitulu	1 371 820	405 495

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 854 132
Muud	327	0
Kokku muud äritulud	327	1 854 132

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	7 118	574
Intressitulu hoiustelt	14	574
Intressitulu laenudelt	7 104	0
Intressikulud	-795 677	-417 354
Intressikulu laenudelt	-795 677	-417 354
Muud finantstulud ja -kulud	-18 000	0
Intressiswap	-136 126	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-942 685	-416 780

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	918 528
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 879 500	0	3 404 382
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	0	16 239

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191 444	28 143	139 852	56

Aruande digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	29.06.2012
Resolutsioon:	kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõe Keskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Jõe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

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 arv näitajate 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2010, kuna meid määрати ettevõtte audiitoriteks pärast seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised protseduurid ei võimaldanud meil saada piisvat kindlust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2010 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2011 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Jõe Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

29. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	29.06.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 646 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 947
Kokku	1 350 774
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 350 774
Kokku	1 350 774

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 646 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 947
Kokku	1 350 774
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1371820	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rolestone Investeeringud OÜ	11793541		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+375 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu