

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** Jõe Keskus OÜ

**registrikood:** 11532125

**tänavatalu nimi,** Laeva tn 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10111

**telefon:** +375 5245665, +372 6303700

**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 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 5 Kasutusrent                          | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustused                      | 12 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 8 Müügitulu                            | 13 |
| Lisa 9 Muud äritulud                        | 14 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 12 Muud ärikulud                       | 14 |
| Lisa 13 Intressikulud                       | 14 |
| Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud         | 15 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeauditori aruanne                       | 18 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Jõe Keskus põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud, juhtimisteenus ostetakse sisse.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust Jõe keskuse haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Kuna osaühingul on peamiste üürnikega sõlmitud pikaajalised lepingud, siis see majandustulemustele märkimisväärselt mõju ei avaldanud.

Osaühingu tegevusest annavad ülevaate järgmised finantssuhtarvud:

|                                                         | 2014     | 2013       |
|---------------------------------------------------------|----------|------------|
| Käiberentaablus<br><br>(aruandeaasta kasum / müügitulu) | -22%     | -46%       |
| Võlakordaja (kohustused / varad kokku)                  | 0,98     | 0,94       |
| ROA %<br><br>(aruandeaasta kasum / varad)               | -2,2%    | -5,5%      |
| ROE %<br><br>(aruandeaasta kasum / omakapital)          | -65,2%   | -85,9%     |
| EBITDA<br><br>(intresside ja kulumi eelne kasum)        | 0,4 MEUR | -0,09 MEUR |
|                                                         |          |            |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014        | 31.12.2013        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 14 142            | 4 146             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 392 479           | 266 240           | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>406 621</b>    | <b>270 386</b>    |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 714 651         | 1 565 300         | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 9 707 029         | 9 570 000         | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>12 421 680</b> | <b>11 135 300</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>12 828 301</b> | <b>11 405 686</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 367 620           | 310 889           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 969 964         | 2 110 752         | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 337 584</b>  | <b>2 421 641</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 9 047 824         | 8 252 832         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>9 047 824</b>  | <b>8 252 832</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>12 385 408</b> | <b>10 674 473</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 21                | 21                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 728 636           | 1 357 175         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -288 320          | -628 539          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>442 893</b>    | <b>731 213</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>12 828 301</b> | <b>11 405 686</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014            | 2013            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 334 336       | 1 352 218       | 8       |
| Muud äritulud                               | 0               | 73 131          | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -502 038        | -543 911        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -134 244        | -151 799        |         |
| Muud ärikulud                               | -291 184        | -816 037        | 12      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>406 870</b>  | <b>-86 398</b>  |         |
| Intressikulud                               | -702 898        | -639 522        | 13      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 7 708           | 97 381          | 14      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-288 320</b> | <b>-628 539</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-288 320</b> | <b>-628 539</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2014              | 2013            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                   |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 406 870           | -86 398         |         |
| Korrigeerimised                                       |                   |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                  | 0                 | 816 037         | 4,12    |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>0</b>          | <b>816 037</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -23 889           | 42 769          |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 311 599           | -78 853         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>694 580</b>    | <b>693 555</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                   |                 |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -136 085          | -3 852          | 4       |
| Antud laenud                                          | -1 293 951        | -200 900        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 144 600           | 22 400          |         |
| Laekunud intressid                                    | 12                | 8               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-1 285 424</b> | <b>-182 344</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                   |                 |         |
| Saadud laenud                                         | 1 195 951         | 0               |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -344 228          | -296 502        |         |
| Makstud intressid                                     | -236 134          | -230 594        |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | -14 749           | -978            |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>600 840</b>    | <b>-528 074</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>9 996</b>      | <b>-16 863</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 4 146             | 21 009          |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>9 996</b>      | <b>-16 863</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 14 142            | 4 146           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2012</b>              | 2 556                       | 21                           | 1 357 175                   | 1 359 752 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -628 539                    | -628 539  |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 556                       | 21                           | 728 636                     | 731 213   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -288 320                    | -288 320  |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 556                       | 21                           | 440 316                     | 442 893   |

Osaühingul oli seisuga 31.12.2014 üks osa nominaalväärtusega 2 556 EUR.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014. a moodustab 440 316 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 88 063 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 352 253 eurot.

Juhtkond kinnitab, et ettevõtte tegutseb jätkuvuse printsiibil ning võimalike finantsraskuste tekkimisel investeerib emaettevõtja

Rolestone Investeeringud OÜ ettevõttesse lisakapitali.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Jõe Keskus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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.

### 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 nüüdisväärtuses, 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. Kasutusrendimaksud 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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.

### 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.

### **Tulud**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 omanisega 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.

### **Maksustamine**

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 20/80. 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.

### **Tuletisinstrumentid**

Osaühing kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasel väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumenti õiglase väärtuse muutusele.

Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumenti 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 ettevõtteid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse määramisel kasutatakse 3-kuu EURIBORi hinnangutel (Bloomberg'ist) põhinevate tulevaste rahavoogude meetodit.

### **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Lisades avalikustatakse pärast bilansipäeva toimunud olulised sündmused ja nende võimalik mõju järgmiste perioodide finantsnäitajatele.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2014       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 163 350          | 163 350                          | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 163 350          | 163 350                          | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                       | 2 941 072        | 226 421                          | 2 714 651           | 0           |         |
| Laenunõuded                       | 2 714 651        | 0                                | 2 714 651           | 0           | 15      |
| Intressinõuded                    | 224 421          | 224 421                          | 0                   | 0           | 15      |
| Viitlaekumised                    | 2 000            | 2 000                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                        | 2 708            | 2 708                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 708            | 2 708                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 107 130</b> | <b>392 479</b>                   | <b>2 714 651</b>    | <b>0</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2013       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 139 455          | 139 455                          | 0                   | 0           |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 161 396          | 161 396                          | 0                   | 0           |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -21 941          | -21 941                          | 0                   | 0           |         |
| Muud nõuded                       | 1 689 371        | 124 071                          | 1 565 300           | 0           |         |
| Laenunõuded                       | 1 565 300        | 0                                | 1 565 300           | 0           | 15      |
| Intressinõuded                    | 122 071          | 122 071                          | 0                   | 0           | 15      |
| Viitlaekumised                    | 2 000            | 2 000                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                        | 2 714            | 2 714                            | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 714            | 2 714                            | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 831 540</b> | <b>266 240</b>                   | <b>1 565 300</b>    | <b>0</b>    |         |

Ettevõtte on andnud pikaajalist laenu emaettevõttele.

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2014 |               | 31.12.2013 |              |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 12 127        | 0          | 9 179        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |               | 0          |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>12 127</b> | <b>0</b>   | <b>9 179</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2012</b>                         | 10 382 185 |
| Ostud ja parendused                       | 3 852      |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -816 037   |
| <b>31.12.2013</b>                         | 9 570 000  |
| Ostud ja parendused                       | 137 029    |
| <b>31.12.2014</b>                         | 9 707 029  |

|                                                 | 2014    | 2013    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 859 886 | 833 267 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 27 587  | 24 980  |

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Jõe Keskus, Tartus. Hoone õiglase väärtuse leidmiseks 31.12.2013 seisuga on juhtkond tellinud eksperthinnangu. Väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil, kasutades kapitalisatsioonimäära 8,7% ja diskontomäära 9,6%. Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 31.12.14 seisuga oluliselt muutunud, kuna hinnangus kasutatud eeldused ei ole oluliselt muutunud.

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2014             | 2013             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 859 886          | 833 287          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 9 707 029        | 9 570 000        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>9 707 029</b> | <b>9 570 000</b> |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |               |             |             |         |
| Pangalaen                        | 6 248 984  | 367 620                           | 5 881 364           | 0           | EURIBOR+2,15% | EUR         | 2019        |         |
| Investeeringislaen               | 3 166 460  | 0                                 | 3 166 460           | 0           | 15%           | EUR         | 2020        | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 9 415 444  | 367 620                           | 9 047 824           | 0           |               |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 9 415 444  | 367 620                           | 9 047 824           | 0           |               |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |               |             |             |         |
|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |               |             |             |         |
| Pangalaen                        | 5 397 261  | 310 889                           | 5 086 372           | 0           | EURIBOR+2,15% | EUR         | 2019        |         |
| Investeeringislaen               | 3 166 460  | 0                                 | 0                   | 3 166 460   | 15%           | EUR         | 2020        | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 8 563 721  | 310 889                           | 5 086 372           | 3 166 460   |               |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 8 563 721  | 310 889                           | 5 086 372           | 3 166 460   |               |             |             |         |

Pangalaenu tagatiseks on panditud ettevõtte kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega 9 707 029(2013: 9 570 000 )euro.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 62 793           | 62 793                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 12 127           | 12 127                            | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 2 611 898        | 2 611 898                         | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 2 139 310        | 2 139 310                         | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 472 588          | 472 588                           | 0                   | 0           |         |
| Tuletisinstrument                | 283 146          | 283 146                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 969 964</b> | <b>2 969 964</b>                  | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                  | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 61 650           | 61 650                            | 0                   | 0           |         |
| Maksuvõlad                       | 9 179            | 9 179                             | 0                   | 0           | 3       |
| Muud võlad                       | 1 836 682        | 1 836 682                         | 0                   | 0           |         |
| Intressivõlad                    | 1 672 545        | 1 672 545                         | 0                   | 0           |         |
| Muud viitvõlad                   | 164 137          | 164 137                           | 0                   | 0           |         |
| Tuletisinstrument                | 203 241          | 203 241                           | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 110 752</b> | <b>2 110 752</b>                  | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

Muud viitvõlad:

- kohustus investeringu juhi ees summas 396 499 eurot
- tagatisraha summas 74 957 eurot
- muud summas 1 132 eurot

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustustega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski maandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2014 oli - 283 146 eurot (2013: - 203 241) eurot.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014             | 2013             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 334 336        | 1 352 218        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 334 336</b> | <b>1 352 218</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 334 336</b> | <b>1 352 218</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kommertskinnisvara üürileandmine ja haldus  | 1 334 336        | 1 352 218        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 334 336</b> | <b>1 352 218</b> |

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2014     | 2013          |
|----------------------------|----------|---------------|
| Muud                       | 0        | 73 131        |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>0</b> | <b>73 131</b> |

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2014           | 2013           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 474 450        | 518 931        |
| Kinnistu korrashoid                              | 27 588         | 24 980         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>502 038</b> | <b>543 911</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.  
Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

## Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2014           | 2013           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0              | 816 037        | 4       |
| Muud                                                        | 291 184        | 0              |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>291 184</b> | <b>816 037</b> |         |

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2014            | 2013            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -702 898        | -639 522        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-702 898</b> | <b>-639 522</b> |

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                            | 2014         | 2013          |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| Intressiswap                               | -79 905      | 98 352        |
| Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutus | 102 350      | 0             |
| Muud                                       | -14 737      | -971          |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>   | <b>7 708</b> | <b>97 381</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2014 |            | 31.12.2013 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 2 939 072  | 0          | 1 687 371  | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 0          | 5 302 120  | 0          | 4 835 650  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 108 931    | 0          | 0          | 156 076    |

| 2014                                                                                                                                                    | Ostud   | Müügid | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------------|----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0       | 0      | 1 293 951    | 144 600                    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 185 881 | 0      | 0            | 0                          |
| 2013                                                                                                                                                    | Ostud   | Müügid | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 0       | 0      | 200 900      | 22 400                     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 554 993 | 0      | 0            | 0                          |

Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2015

**Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VLADISLAV BOBROV   | Juhatuse liige     | 30.06.2015           |
| MARKO KULL         | Juhatuse liige     | 29.05.2015           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõe Keskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Jõe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel 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 kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Jõe Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 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

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

31. mai 2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR KIIGEMÄGI     | Vandeaudiitor      | 31.05.2015           |
| RIINA ALT          | Vandeaudiitor      | 31.05.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2014     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 728 636        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -288 320       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>440 316</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 440 316        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>440 316</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 728 636        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -288 320       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>440 316</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1334336         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Rolestone<br>Investeeringud<br>OÜ | 11793541                                  |                   | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Telefon         | +372 6303700        |
| Mobiiltelefon   | +375 5245665        |
| E-posti aadress | property@capmill.eu |