

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Jõe Keskus OÜ

registrikood: 11532125

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Eraldised	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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.

Osaühingu tegevusest annavad ülevaate järgmised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	52,4%	170,9%
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,72	0,81
ROA % (aruandeaasta kasum / varad)	5,52%	15,59%
ROE % (aruandeaasta kasum / omakapital)	19,5%	81,1%
EBITDA (intresside ja kulumi eelne kasum)	1,2 MEUR	2,90 MEUR
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,41	1,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 573	42 131	
Nõuded ja ettemaksed	150 055	662 204	2
Kokku käibevarad	235 628	704 335	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	2 536 351	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 660 000	12 000 000	4
Kokku põhivarad	12 660 000	14 536 351	
Kokku varad	12 895 628	15 240 686	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	396 220	386 448	6
Võlad ja ettemaksed	172 667	262 935	7
Kokku lühiajalised kohustised	568 887	649 383	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 915 142	8 484 460	6
Võlad ja ettemaksed	142 401	3 176 053	7
Eraldised	627 000	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	8 684 543	11 660 513	
Kokku kohustised	9 253 430	12 309 896	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	21	21	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 928 213	552 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	711 408	2 376 070	
Kokku omakapital	3 642 198	2 930 790	
Kokku kohustised ja omakapital	12 895 628	15 240 686	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 356 572	1 390 190	10
Muud äritulud	639 151	2 126 683	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-433 147	-483 626	12
Mitmesugused tegevuskulud	-138 032	-136 782	
Muud ärikulud	-213 341	-11	14
Ärikasum (kahjum)	1 211 203	2 896 454	
Intressitulud	84 998	118 956	
Intressikulud	-667 228	-689 185	15
Muud finantstulud ja -kulud	82 435	49 845	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	711 408	2 376 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	711 408	2 376 070	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Jõe Keskus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandelu nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

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

Kui ostjatelt laekumata arвете 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

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis 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. 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 õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. 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 ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Tuletisinstrumentid klassifitseeritakse lühi- ja pikaajaliseks vastavalt tuletisinstrumenti eeldatavale netorahavoole.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, 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. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Jõe Keskus käsitleb seotud osapoolena osapooli, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Tuletisinstrumendid

Tuletisinstrumendiks on intressimäära swap, mis on sõlmitud Euribori kõikumisest tuleneva intressiriski maandamiseks.

Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	140 555	140 555	0	
Ostjatelt laekumata arved	140 555	140 555	0	
Ettemaksed	9 500	9 500	0	
Muud makstud ettemaksed	9 500	9 500	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	150 055	150 055	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	189 479	189 479	0	
Ostjatelt laekumata arved	189 479	189 479	0	
Muud nõuded	3 000 484	464 133	2 536 351	
Laenunõuded	2 536 351	0	2 536 351	17
Intressinõuded	464 133	464 133	0	17
Ettemaksed	8 592	8 592	0	
Muud makstud ettemaksed	8 592	8 592	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 198 555	662 204	2 536 351	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 728	15 684
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 728	15 684

Viide lisale 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	9 719 607
Ostud ja parendused	174 166
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 106 227
31.12.2016	12 000 000
Ostud ja parendused	20 975
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	639 025
31.12.2017	12 660 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	968 553	958 908
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	45 128	52 343

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 9), haldamiskulud kajatuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 11).

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Jõe Keskus, Tartus.

31. detsember 2017 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglase väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	968 553	958 908
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 660 000	12 000 000
Kokku	12 660 000	12 000 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 318 000	396 220	4 921 780	0	2,15% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2019	
Investeeringislaen	2 993 362	0	2 993 362	0	15%	EUR	2020	17
Pikaajalised laenud kokku	8 311 362	396 220	7 915 142	0				
Laenukohustised kokku	8 311 362	396 220	7 915 142	0				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 704 448	386 448	5 318 000	0	1,939%	EUR	2019	
Investeeringislaen	3 166 460	0	3 166 460	0	15%	EUR	2020	17
Pikaajalised laenud kokku	8 870 908	386 448	8 484 460	0				
Laenukohustised kokku	8 870 908	386 448	8 484 460	0				

Pangalaenu tagatiseks on panditud ettevõtte kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega 12 660 000 eurot (2016: 12 000 000 eurot).

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressidega :

- Papiniidu tn. 42, Pärnu
- Rannarootsi tee 1, Haapsalu
- Sõbra tn. 58, 56b, Tartu
- Klooga mnt. 10b, L1, Tabasalu alevik
- Teaduspargi tn. 8, Tallinn
- Laeva tn. 2, Tallinn
- Koidu tn. 44, Tallinn (korteriomand)

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	45 049	45 049	0	
Maksuvõlad	14 728	14 728	0	3
Muud võlad	142 401	0	142 401	
Intressivõlad	39 174	0	39 174	
Muud viitvõlad	103 227	0	103 227	
Tuletisinstrument	112 890	112 890	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	315 068	172 667	142 401	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	49 109	49 109	0	
Maksuvõlad	15 684	15 684	0	3
Muud võlad	3 178 819	2 766	3 176 053	
Intressivõlad	2 640 695	2 766	2 637 929	
Muud viitvõlad	538 124	0	538 124	
Saadud ettemaksed	51	51	0	
Muud saadud ettemaksed	51	51	0	
Tuletisinstrument	195 325	195 325	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 438 988	262 935	3 176 053	

Muud viitvõlad on tagatisraha summas 103 227 eurot

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustustega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski mandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2017 oli - 112 890 eurot (2016: - 195 325 eurot) .

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2017
Kokku eraldised	0	627 000	627 000
Pikaajalised	0	627 000	627 000
Maksueraldis	0	627 000	627 000

Juhatuse otsuse alusel on edukustasudega seotud potentsiaalsed kohustised (2016:muud viitvõlad) ümberklassifitseeritud eraldisteks ja kajastatud bilansis seisuga 31.12.2017 pikaajalise eraldisena summas 627 000 eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 . a moodustab 3 639 622 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksudohustuse summa väljamaksmisel dividendidena on 727 924 eurot. Netodividendidena saab välja maksta 2 911 698 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 356 572	1 390 190
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 356 572	1 390 190
Kokku müügitulu	1 356 572	1 390 190
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommertskinnisvara üürileandmine ja haldus	1 356 572	1 390 190
Kokku müügitulu	1 356 572	1 390 190

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	639 025	2 106 227
Edukastasu	0	13 264
Muud	126	7 192
Kokku muud äritulud	639 151	2 126 683

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-388 019	-431 283
Kinnistu korrashoid	-45 128	-52 343
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-433 147	-483 626

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Edukustasu	-189 447	0
Muud	-23 894	-11
Kokku muud ärikulud	-213 341	-11

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Panga intressikulu	-198 803	-212 915
Seotud osapoolte intressikulu	-468 425	-476 270
Kokku intressikulud	-667 228	-689 185

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutus	82 435	51 445
Muud finantskulud	0	-1 600
Kokku muud finantstulud ja -kulud	82 435	49 845

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	3 000 484	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 032 536	0	5 804 389
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	630 600	0	441 154

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen	240 000	2 776 351	0	0	4,4%	EUR	2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Laen 1	0	0	0	173 097	15%	EUR	2020

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen 1	4 000	239 000	0	0	4,4%	EUR	2021

Ostud ja müügid

	2016
	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 502

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Kohustused seisuga 31.12.2017 summas 3 663 136 (2016: 6 245 543) eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 2 993 362 (2016: 3 166 460) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 39 174 (2016: 2 637 929) eurot, kohustisest investeringu juhtimise eest summas 627 000 (2016: 437 554) eurot ning tasumata ostuarvelt summas 3 600 (2016: 3600) eurot.

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisades 2,6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2018

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	26.10.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõe Keskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jõe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Jõe Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatult kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutavast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsate auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsate puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeauditori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeauditori number 662

29. oktoober 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	29.10.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	29.10.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 928 213
Aruandeaasta kasum (kahjum)	711 408
Kokku	3 639 621
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 639 621
Kokku	3 639 621

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1356572	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Direct Invest Group OÜ	11793541	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee