

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Jõe Keskus OÜ

registrikood: 11532125

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori 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:

	2018	2017
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	64,5%	52,4%
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,65	0,72
ROA % (aruandeaasta kasum / varad)	7,25%	5,52%
ROE % (aruandeaasta kasum / omakapital)	20,6%	19,5%
EBITDA (intresside ja kulumi eelne kasum)	1,5 MEUR	1,2 MEUR
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,04	0,41

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 547	85 573	
Nõuded ja ettemaksed	67 176	150 055	2
Kokku käibevarad	204 723	235 628	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	150 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 660 000	12 660 000	4
Kokku põhivarad	12 810 000	12 660 000	
Kokku varad	13 014 723	12 895 628	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 921 780	396 220	6
Võlad ja ettemaksed	249 169	172 667	7
Eraldised	1 000	0	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 171 949	568 887	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 958 362	7 915 142	6
Võlad ja ettemaksed	299 058	142 401	7
Eraldised	0	627 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 257 420	8 684 543	
Kokku kohustised	8 429 369	9 253 430	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	21	21	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 639 621	2 928 213	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 156	711 408	
Kokku omakapital	4 585 354	3 642 198	
Kokku kohustised ja omakapital	13 014 723	12 895 628	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 462 751	1 356 572	10
Muud äritulud	651 127	639 151	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-432 257	-433 147	12
Mitmesugused tegevuskulud	-190 669	-138 032	
Muud ärikulud	0	-213 341	13
Ärikasum (kahjum)	1 490 952	1 211 203	
Intressitulud	1 818	84 998	
Intressikulud	-635 766	-667 228	14
Muud finantstulud ja -kulud	86 152	82 435	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	943 156	711 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 156	711 408	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Jõe Keskus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2018. 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 maksmisele 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 õiglasel väärtuses, st müüdud 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 osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Jõe Keskus käsitleb seotud osapoolena osapoolt, 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 emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emettevõtte 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.

Tuletisinstrumentid

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	56 791	56 791		
Ostjatelt laekumata arved	56 791	56 791		
Muud nõuded	151 808	1 808	150 000	
Laenu nõuded	150 000		150 000	16
Intressinõuded	1 808	1 808		16
Ettemaksed	8 577	8 577		
Tulevaste perioodide kulud	2 547	2 547		
Muud makstud ettemaksed	6 030	6 030		
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 176	67 176	150 000	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 637	14 728
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 637	14 728

Viide lisale 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	12 660 000
31.12.2018	12 660 000

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 074 894	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 640	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Jõe Keskus, Tartus.

31. detsember 2018 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena ei ole kinnisvarainvesteeringu bilansilist väärtust korrigeeritud. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära. Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 10), haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 12).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	1 074 894	968 553
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 660 000	12 660 000
Kokku	12 660 000	12 660 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 921 780	4 921 780			2,15% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2019	
Pikaajalised laenud kokku	4 921 780	4 921 780						
Pikaajalised võlakirjad								
Investeeringislaen	2 958 362		2 958 362		15%	EUR	2020	16
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 958 362		2 958 362					
Laenukohustised kokku	7 880 142	4 921 780	2 958 362					
	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		2,15% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2019	
Investeeringislaen	2 993 362	0	2 993 362		15%	EUR	2020	16
Pikaajalised laenud kokku	8 311 362	396 220	7 915 142					
Laenukohustised kokku	8 311 362	396 220	7 915 142					

Pangalaenu tagatiseks on panditud ettevõtte kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega 12 660 000 eurot (2017: 12 660 000 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)

Ettevõtte pangalaenud, mis lõppesid 2019 aastal, olid edukalt refinantseeritud enne aruande esitamise päeva, mistõttu ettevõtte ei ole lühiajaliste kohustuste katmiseks vajalike vahendite puudujääki.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	110 125	110 125		
Maksuvõlad	7 637	7 637		3
Muud võlad	299 058		299 058	
Intressivõlad	299 058		299 058	16
Saadud ettemaksed	104 668	104 668		
Muud saadud ettemaksed	104 668	104 668		
Tuletisinstrument	26 739	26 739		
Kokku võlad ja ettemaksed	548 227	249 169	299 058	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	45 049	45 049		
Maksuvõlad	14 728	14 728		3
Muud võlad	142 401		142 401	
Intressivõlad	39 174		39 174	16
Muud viitvõlad	103 227		103 227	
Tuletisinstrument	112 890	112 890		
Kokku võlad ja ettemaksed	315 068	172 667	142 401	

Tuletisinstrumentid on seotud laenukohustistega Nordea Pank Finland Plc Eesti filiaali ees. Ujuva intressimääraga laenulepingust tuleneva intressiriski mandamiseks on kasutatud swapi, mille turuväärtus seisuga 31.12.2018 oli -26 739 eurot (2017: - 112 890 eurot).

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
Kokku eraldised	627 000	-626 000	1 000
Sealhulgas:			
Lühiajalised	0	1 000	1 000
Muud eraldised	0	1 000	1 000
Pikaajalised	627 000	-627 000	0
Muud eraldised	627 000	-627 000	0

Seisuga 31.12.2017 on eraldis edukustasu maksmiseks summas 627 000 eurot.

2019 aastal sõlmis ettevõtte siduva kompromissi eelmise juhtimisettevõttega seoses edukustasu maksmisega millega fikseeriti ettevõtte kohustuse summas 1 000 eurot. Seoses edukustasu maksmisega 2019 aastal eraldis on ümberklassifitseeritud lühiajaliseks. Eraldise tagasipööramine on kajastatud 2018 aasta kasumiaruandes real Muud äritulud summas 626 000 eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustab 4 582 777 eurot (2017: 3 639 621). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 916 555 eurot (2017: 737 924). Seega saab dividendidena välja maksta 3 666 222 eurot (2017: 2911 697).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 462 751	1 356 572
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 462 751	1 356 572
Kokku müügitulu	1 462 751	1 356 572
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommertskinnisvara üürileandmine ja haldus	1 462 751	1 356 572
Kokku müügitulu	1 462 751	1 356 572

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	639 025	
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 128	0	
Eraldise tagasipööramine	626 000	0	8
Muud	23 999	126	
Kokku muud äritulud	651 127	639 151	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-423 617	-388 019
Kinnistu korrashoid	-8 640	-45 128
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-432 257	-433 147

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Eraldise ümberhindlus	0	-189 447
Muud	0	-23 894
Kokku muud ärikulud	0	-213 341

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Panga intressikulu	-187 375	-198 803
Seotud osapoolte intressikulu	-448 391	-468 425
Kokku intressikulud	-635 766	-667 228

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus	86 152	82 435
Kokku muud finantstulud ja -kulud	86 152	82 435

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	151 808		0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		3 257 420		3 032 536
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		630 600

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen	150 000		5%	EUR	2023
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Laen 1		100 000	15%	EUR	2020

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

Kohustused seisuga 31.12.2018 summas 3 257 420 (2017: 3 032 536) eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 2 958 362 (2017: 2 993 362) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 299 058 (2017: 39 174) eurot.

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisades 6, 7.

Nõuded seisuga 31.12.2018 summas 151 808 eurot sisaldavad laenu põhiosa 150 000 eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 1 808 eurot. Täiendav informatsioon on lisas 2.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.07.2019

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	29.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõe Keskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jõe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Jõe Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusel.

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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsi teadmiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärset 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 märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete 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

29. juuli 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	29.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 639 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 156
Kokku	4 582 777
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 582 777
Kokku	4 582 777

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1462751	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee