

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	9
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	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Jõe Keskus põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

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

31.12.2019 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käbevarasid.

Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum ja igakuine rahavoog üürituludest on piisav tagamaks ettevõtte tegevusejätkuvuse.

Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Osaühingu tegevusest annavad ülevaate järgmised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Käiberentaablus		
(aruandeaasta kasum / müügitulu)	12,48 %	64,5 %
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,64	0,65
ROA		
(aruandeaasta kasum / varad)	1,39 %	7,25 %
ROE		
(aruandeaasta kasum / omakapital)	3,86 %	20,6 %
EBITDA		
(intresside ja kulumi eelne kasum)	0,8 MEUR	1,5 MEUR
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja		
(käibevara/lühiajalised kohustised)	0,17	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	94 612	137 547	
Nõuded ja ettemaksed	117 570	67 176	2
Kokku käibevarad	212 182	204 723	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	335 000	150 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 667 593	12 660 000	4
Kokku põhivarad	13 002 593	12 810 000	
Kokku varad	13 214 775	13 014 723	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	337 474	4 921 780	6
Võlad ja ettemaksed	180 523	249 169	7
Eraldised	0	1 000	8
Kokku lühiajalised kohustised	517 997	5 171 949	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 160 580	2 958 362	6
Võlad ja ettemaksed	766 907	299 058	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 927 487	3 257 420	
Kokku kohustised	8 445 484	8 429 369	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	0	21	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 582 798	3 639 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	183 937	943 156	
Kokku omakapital	4 769 291	4 585 354	
Kokku kohustised ja omakapital	13 214 775	13 014 723	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 473 401	1 462 751	10
Muud äritulud	2 865	651 127	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-470 891	-432 257	12
Mitmesugused tegevuskulud	-211 199	-190 669	
Tööjõukulud	-2 427	0	13
Muud ärikulud	-373	0	14
Ärikasum (kahjum)	791 376	1 490 952	
Intressitulud	16 467	1 818	
Intressikulud	-650 645	-635 766	15
Muud finantstulud ja -kulud	26 739	86 152	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	183 937	943 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	183 937	943 156	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Jõe Keskus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2019. 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 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 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

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 kuulavas 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 õiglasest 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 osutamisega 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, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaskohustist 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.

Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Tuletisinstrumentid

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 266	53 266	0
Ostjatelt laekumata arved	53 266	53 266	0
Muud nõuded	393 274	58 274	335 000
Laenunõuded	375 000	40 000	335 000
Intressinõuded	18 274	18 274	0
Ettemaksed	6 030	6 030	0
Muud makstud ettemaksed	6 030	6 030	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	452 570	117 570	335 000

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 791	56 791	0
Ostjatelt laekumata arved	56 791	56 791	0
Muud nõuded	151 808	1 808	150 000
Laenunõuded	150 000	0	150 000
Intressinõuded	1 808	1 808	0
Ettemaksed	8 577	8 577	0
Tulevaste perioodide kulud	2 547	2 547	0
Muud makstud ettemaksed	6 030	6 030	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 176	67 176	150 000

Jõe Keskus OÜ väljastatud laenud:

1. CosmoConsult OÜ summas 40 000 eurot, tagastamise kuupäev 17.05.2020.a
 2. Direct Invest Group OÜ summas 335 000 eurot, tagastamise kuupäev 10.04.2026.a
- Ettevõtte juhtkond ei avalikusta väljastatud laenude intressimäärad, kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 274	7 637
Sotsiaalmaks	115	0
Kohustuslik kogumispension	7	0
Töötuskindlustusmaksed	9	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 405	7 637

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	12 660 000
31.12.2018	12 660 000
Ostud ja parendused	7 593
31.12.2019	12 667 593

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 059 343	1 074 894
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 690	8 640

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus Jõe Keskus, Tartus. Aruandeperioodil kinnisvaraobjektile oli tehtud mahuti renoveerimistööd, mille kasulik eluiga on pikem kui üks aasta.

31.12.2019 a. seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 12 667 593 eurot. 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

	2019	2018
Kasutusrenditulu	1 059 343	1 074 894
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 667 593	12 660 000
Kokku	12 667 593	12 660 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	40 000	40 000				EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 448 644	297 474	3 151 170	0		EUR	2024
Investeeringislaen 1	2 858 362	0	2 858 362	0		EUR	2026
Investeeringislaen 2	1 112 346	0	1 112 346	0		EUR	2026
Investeeringislaen 3	38 702	0	38 702	0		EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	7 458 054	297 474	7 160 580	0			
Laenukohustised kokku	7 498 054	337 474	7 160 580	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 921 780	4 921 780	0	0	2,15% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	4 921 780	4 921 780	0	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringislaen	2 958 362	0	2 958 362	0	15%	EUR	2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 958 362	0	2 958 362	0			
Laenukohustised kokku	7 880 142	4 921 780	2 958 362	0			

Pangalaenu tagatiseks on panditud ettevõtte kinnisvarainvesteering bilansilise maksumusega 12 667 593 eurot (2018: 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

Ettevõtte pangalaen, mis lõppes 2019 aastal, oli edukalt refinantseeritud, mistõttu ettevõtte ei ole lühiajaliste kohustuste katmiseks vajalike vahendite puudujääki.

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	65 406	65 406	0
Võlad töövõtjatele	1 465	1 465	0
Maksuvõlad	14 405	14 405	0
Muud võlad	767 402	495	766 907
Intressivõlad	766 907	0	766 907
Muud viitvõlad	495	495	0
Saadud ettemaksed	98 752	98 752	0
Muud saadud ettemaksed	98 752	98 752	0
Kokku võlad ja ettemaksed	947 430	180 523	766 907

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	110 125	110 125	0
Maksuvõlad	7 637	7 637	0
Muud võlad	299 058	0	299 058
Intressivõlad	299 058	0	299 058
Saadud ettemaksed	104 668	104 668	0
Muud saadud ettemaksed	104 668	104 668	0
Tuletisinstrument	26 739	26 739	0
Kokku võlad ja ettemaksed	548 227	249 169	299 058

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

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

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	1 000	0	-1 000	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	1 000	0	-1 000	0
Muud eraldised	1 000	0	-1 000	0
Pikaajalised				
Muud eraldised				

Seisuga 31.12.2018 on eraldis edukustasu maksmiseks eelmisele juhtimisettevõttele summas 1 000 eurot. Seoses edukastasu maksmisega 2019 aastal eraldis on korrigeeritud ning sesiuga 31.12.2019 eraldised puuduvad.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustab 4 769 291 (2018:4 582 777)eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 953 858 eurot (2018: 916 555). Seega saab dividendidena välja maksta 3 815 433 eurot (2018:3 666 222).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 473 401	1 462 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 473 401	1 462 751
Kokku müügitulu	1 473 401	1 462 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kommertsinnisvara üürileandmine ja haldus	1 473 401	1 462 751
Kokku müügitulu	1 473 401	1 462 751

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 865	1 128
Eraldise tagasipööramine	0	626 000
Muud	0	23 999
Kokku muud äritulud	2 865	651 127

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-462 201	-423 617
Kinnistu korrashoid	-8 690	-8 640
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-470 891	-432 257

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 814	0
Sotsiaalmaksud	613	0
Kokku tööjõukulud	2 427	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	32	0
Muud	341	0
Kokku muud ärikulud	373	0

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Panga intressikulu	-160 796	-187 375
Seotud osapoolte intressikulu	-489 849	-448 391
Kokku intressikulud	-650 645	-635 766

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2019	2018
Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutus	26 739	86 152
Kokku muud finantstulud ja -kulud	26 739	86 152

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	352 019	41 052	151 808	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 775 265	0	3 257 420
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 255	0	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja								
Laen 1	230 000	45 000	0	0	0	0	EUR	2023
Laen 2	0	0	0	40 000	0	0	EUR	2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Laen 1	0	0	0	0	100 000	22 000	EUR	2026
Laen 2	0	0	0	1 112 346	0	0	EUR	2026
Laen 3	0	0	0	38 702	0	0	EUR	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Laen 1	40 000	0	0	0	0	0	EUR	2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Laen	150 000	0	0	0	0	0	5%	EUR	2023
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
Laen 1	0	0	0	0	100 000	0	15%	EUR	2020

Kohustused seisuga 31.12.2019 summas 4 816 317 (2018: 3 257 420) eurot sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 4 009 410 (2018: 2 958 362) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 766 907 (2018: 299 058) eurot.

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisades 6, 7.

Nõuded seisuga 31.12.2019 summas 393 274 (2018: 151 808) eurot sisaldavad laenu põhiosa 375 000 (2018: 150 000) eurot ja nendelt arvestatud intresse summas 18 274(2018:1 808) eurot. Täiendav informatsioon on lisas 2.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu alates 2020.a märtsist kehtestatud eriolukorra mõju ja nende hinnangul eriolukorra mõju äritegevusele on ebaoluline. Kuna eriolukord kehtestati aruandepäevajärgselt, ei mõjuta see ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

31.12.2019 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käbevarasid.

Ettevõtte ei teki pangalaenu teenindamise ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega raskusi. Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum ja igakuine vaba rahavoog üürituludest on piisav tagamaks ettevõtte tegevuse jätkuvuse.

Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus.

Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.11.2020

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	25.11.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõe Keskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Jõe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 2019 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 kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 lahknub 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 arvamus. 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 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 arvamus. 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/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

7. detsember 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	07.12.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 582 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	183 937
Kokku	4 766 735
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 766 735
Kokku	4 766 735

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 582 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	183 937
Kokku	4 766 735
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 766 735
Kokku	4 766 735

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1473401	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee