

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Jõe Keskus OÜ

**registrikood:** 11532125

**tänava/talu nimi,** Laeva tn

**maja ja korteri number:** 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10111

**e-posti address:** 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 ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

## Tegevusaruanne

Osaühing Jõe Keskus põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

Ettevõtte 2020.a. kasum moodustas 125 440 eur.

Töötajate palgafond oli 24 769 eur.

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

Osaühingu tegevusest annavad ülevaate järgmised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Käiberentaablus		
(aruandeaasta kasum / müügitulu)	8,54 %	12,48 %
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,63	0,64
ROA		
(aruandeaasta kasum / varad)	0,94 %	1,39 %
ROE		
(aruandeaasta kasum / omakapital)	2,56 %	3,86 %
EBITDA		
(intresside ja kulumi eelne kasum)	0,8 MEUR	0,8 MEUR
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja		
(käibevara/lühiajalised kohustised)	0,27	0,16

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	111 281	94 612	
Nõuded ja ettemaksud	156 956	117 570	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>268 237</b>	<b>212 182</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	142 019	335 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 918 804	12 667 593	4,5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>13 060 823</b>	<b>13 002 593</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>13 329 060</b>	<b>13 214 775</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	339 233	337 474	6
Võlad ja ettemaksud	179 068	180 523	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>518 301</b>	<b>517 997</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 430 166	7 160 580	6
Võlad ja ettemaksud	485 862	766 907	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>7 916 028</b>	<b>7 927 487</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>8 434 329</b>	<b>8 445 484</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 766 735	4 582 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 440	183 937	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 894 731</b>	<b>4 769 291</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>13 329 060</b>	<b>13 214 775</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 469 645	1 473 401	9
Muud äritulud	262 139	2 865	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-409 341	-470 891	11
Mitmesugused tegevuskulud	-430 204	-211 199	12
Tööjõukulud	-24 769	-2 427	13
Muud ärikulud	-335	-373	14
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>867 135</b>	<b>791 376</b>	
Intressitulud	14 874	16 467	
Intressikulud	-756 569	-650 645	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	26 739	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>125 440</b>	<b>183 937</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>125 440</b>	<b>183 937</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Jõe Keskus on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2020. 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 finantsaruandluse 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 hoiseid, 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 nüüdsväärtuses, 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. Õiglase väärtuse 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 poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

### 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.

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 potentsiaalselt 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:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d. 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.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	136 436	136 436		0
Ostjatelt laekumata arved	136 436	136 436		0
Muud nõuded	156 509	14 490		142 019
Laenunõuded	142 019	0		142 019
Intressinõuded	14 490	14 490		0
Ettemaksed	6 030	6 030		0
Muud makstud ettemaksed	6 030	6 030		0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>298 975</b>	<b>156 956</b>		<b>142 019</b>
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>452 570</b>	<b>117 570</b>	<b>335 000</b>	

Jõe Keskus OÜ väljastatud laenud:

Direct Invest Group OÜ summas 142 019 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)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	20 590	14 274
Üksikisiku tulumaks	212	0
Sotsiaalmaks	484	115
Kohustuslik kogumispension	29	7
Töötuskindlustusmaksed	35	9
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>21 350</b>	<b>14 405</b>

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2018</b>	12 660 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 593
<b>31.12.2019</b>	12 667 593
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	251 211
<b>31.12.2020</b>	12 918 804

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 047 996	1 059 343
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	677 985	482 395

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

31.12.2020 a. seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnangu, mille tulemusena kinnisvarainvesteeringu bilansiiline väärtus on 12 918 804 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 5,9,10.

### Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

#### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 047 996	1 059 343	4

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 918 804	12 667 593	
<b>Kokku</b>	<b>12 918 804</b>	<b>12 667 593</b>	

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	38 702	38 702			EUR	2021	16
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>38 702</b>	<b>38 702</b>					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 302 724	300 531	3 002 193		EUR	2024	
Investeeringislaen 1	3 269 914	0	3 269 914		EUR	2026	16
Investeeringislaen 2	1 158 059	0	1 158 059		EUR	2026	16
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>7 730 697</b>	<b>300 531</b>	<b>7 430 166</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>7 769 399</b>	<b>339 233</b>	<b>7 430 166</b>				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	40 000	40 000			EUR	2019	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>					
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	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>7 458 054</b>	<b>297 474</b>	<b>7 160 580</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>7 498 054</b>	<b>337 474</b>	<b>7 160 580</b>	<b>0</b>			

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 ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	64 259	64 259	0	
Võlad töövõtjatele	3 317	3 317	0	
Maksuvõlad	21 350	21 350	0	3
Muud võlad	486 357	495	485 862	
Intressivõlad	485 862	0	485 862	
Muud viitvõlad	495	495	0	
Saadud ettemaksed	89 647	89 647	0	
Muud saadud ettemaksed	89 647	89 647	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>664 930</b>	<b>179 068</b>	<b>485 862</b>	

  

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>947 430</b>	<b>180 523</b>	<b>766 907</b>	

## Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustab 4 894 731 (2019:4 769 291) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksudohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 978 946 eurot (2019: 953 858). Seega saab dividendidena välja maksta 3 915 785 eurot (2019:3 815 433).

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 469 645	1 473 401	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 469 645</b>	<b>1 473 401</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 469 645</b>	<b>1 473 401</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kommertskinnisvara üürileandmine	1 469 645	1 473 401	4
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 469 645</b>	<b>1 473 401</b>	

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	251 211	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 987	2 865	
Muud	7 941	0	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>262 139</b>	<b>2 865</b>	

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-400 269	-462 201
Kinnistu korrashoid	-9 072	-8 690
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-409 341</b>	<b>-470 891</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	3 101	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 457	17 186
Raamatupidamis, audit- ja juriidilised teenused	89 098	84 374
Varakindlustusmaksed	4 764	6 276
Remondi ja parendamiskulud	253 957	0
Pangakulud	4 979	33 004
Muud	60 848	70 359
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>430 204</b>	<b>211 199</b>

2020 aastal on teostatud mahukad remonditööd, mille arvel on suurenenud kinnisvara investeeringute bilansiline väärtus.

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	18 512	1 814
Sotsiaalmaksud	6 257	613
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>24 769</b>	<b>2 427</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-32
Muud	-335	-341
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-335</b>	<b>-373</b>

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Panga intressikulu	-171 935	-160 796
Seotud osapoolte intressikulu	-584 634	-489 849
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-756 569</b>	<b>-650 645</b>

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	156 509	0	352 019	41 052
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 973 742	0	4 775 265
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 246	41 255	0

**Laenud**

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen 1	17 019	210 000		0	0	EUR	2026
Laen 2	0	0		40 000	1 415	EUR	2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Laen 1	0	0	718 552	307 000	100 000	EUR	2026
Laen 2	0	0	45 713	0	0	EUR	2026

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

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 671	38 741
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 221	90 872

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 6.

## Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

31.12.2020 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: 02.06.2021

**Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	02.06.2021



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõe Keskus OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Jõe Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

03.06.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Jõe Keskus OÜ (registrikood: 11532125) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	03.06.2021

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 766 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 440
<b>Kokku</b>	<b>4 892 175</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 892 175
<b>Kokku</b>	<b>4 892 175</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 766 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 440
<b>Kokku</b>	<b>4 892 175</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 892 175
<b>Kokku</b>	<b>4 892 175</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1469645	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee