

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osaühing Kediiv

registrikood: 10004737

tänavä nimi: Kaluri

maja ja korteri number: 2

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 5041044

e-posti aadress: aare@tartuhotell.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks oli 2019. aastal äriruumide väljaüürimine ja haldusteenuse pakkumine Soola tn 3 hoonetes.

Ettevõttele kuuluval kinnistul paikneb 2012. aastal renoveeritud hotellihoone ja 2017. aastal valminud juurdeehitus. Vanas osas asub hotell, bürooruumid, kohvik, ruumid iluteenuste pakkujatele. Uues osas on 42 hotellituba, saunakeskus ning konverentsiruumid.

Väljaüüritavat pinda on kokku 6948 m². Suurimaks üürnikuks on Hotell Tartu OÜ. Teised suuremad üürnikud aruandeaastal olid Seesam Insurance AS, Eesti Metsameister OÜ, Peopaik OÜ.

Ettevõttele kuuluv kinnisvara on suures osas kaetud tähtajaliste üürilepingutega, väiksemate pindade osas ka tähtajatute üürilepingutega. Klientide jaoks on atraktiivne asukoht kesklinnas, hea ligipääs, samuti on läheduses rohkelt parkimisvõimalusi.

Covid viiruse laialdane levik maailmas ja sealhulgas Eestis 2020 aastal andis tunda ka OÜ Kediiv majandustulemustes. Eriti valusalt on pihta saanud hotellisektor. Kuna Hotell Tartu OÜ on kõige suuremaks üürnikuks Soola 3 hoones ja kokkuleppel üürnikuga vähendati kevadel ajutiselt üüri, siis vähenes ka OÜ Kediiv 2020 aasta müügitulu. Kevadel vähendati ajutiselt ka mõnede teiste üürnike poolt tasutavaid üürisummasid.

Müügitulu vähenemine pole siiski liiga suur, sest enamuse üürnikke on suutnud stabiilselt tasuda üüri ja ka hotell on halbadeks aegadeks kogunud „puhvri“ ning majandab rasketel aegadel niihästi kui vähegi võimalik.

Ettevõtte müügitulu 2020. aastal oli 884 tuhat eurot, vähenedes eelmise aastaga võrreldes 15,7%. 2020. aasta majandustulemusena saadi kahjumit 795 tuhat eurot, tingituna kinnisvarainvesteeringu väärtuse vähenemisest 1,28 miljoni euro võrra vastavalt eksperthinnangule.

Ettevõttes töötab lisaks juhatuse liikmele 2 töölepinguga töötajat. 2020. aasta tööjõukulu oli 48 tuhat eurot.

Ettevõtte juhatus on seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised:	1,14	0,94
Võlakordaja (%) = kohustised / omakapital*100:	64,32	58,37

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	406 082	372 944	2
Nõuded ja ettemaksed	63 346	18 301	3
Kokku käibevarad	469 428	391 245	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 781 129	12 051 129	4
Kokku põhivarad	10 781 129	12 051 129	
Kokku varad	11 250 557	12 442 374	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	327 939	309 187	6
Võlad ja ettemaksed	83 420	108 183	7
Kokku lühiajalised kohustised	411 359	417 370	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 992 540	4 168 543	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 992 540	4 168 543	
Kokku kohustised	4 403 899	4 585 913	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 629 957	6 653 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794 803	1 191 829	
Kokku omakapital	6 846 658	7 856 461	
Kokku kohustised ja omakapital	11 250 557	12 442 374	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	883 928	1 048 765	11
Muud äritulud	0	567 500	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-187 605	-247 982	13
Mitmesugused tegevuskulud	-21 719	-19 905	14
Tööjõukulud	-47 810	-48 276	15
Muud ärikulud	-1 284 477	0	16
Ärikasum (kahjum)	-657 683	1 300 102	
Intressitulud	27	26	
Intressikulud	-95 545	-92 020	17
Muud finantstulud ja -kulud	-6 602	0	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-759 803	1 208 108	
Tulumaks	-35 000	-16 279	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794 803	1 191 829	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-657 683	1 300 102	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 284 477	-567 500	16, 12
Kokku korrigeerimised	1 284 477	-567 500	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45 045	18 611	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-24 763	13 599	7
Laekunud intressid	27	26	
Kokku rahavood äritegevusest	557 013	764 838	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 477	-332 500	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 477	-332 500	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-157 251	-300 407	6
Makstud intressid	-95 545	-92 020	17
Makstud dividendid	-215 000	-100 000	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 000	-16 279	18
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 602	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-509 398	-508 706	
Kokku rahavood	33 138	-76 368	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	372 944	449 312	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	33 138	-76 368	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	406 082	372 944	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	9 587	1 917	6 753 128	6 764 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 191 829	1 191 829
Väljakuulutatud dividendid			-100 000	-100 000
31.12.2019	9 587	1 917	7 844 957	7 856 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-794 803	-794 803
Väljakuulutatud dividendid			-215 000	-215 000
31.12.2020	9 587	1 917	6 835 154	6 846 658

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediiv 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi alusel nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse nõudeid bilansis tema algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega: põhiosa tagasimaksed (näiteks antud laenu puhul); väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate nõuete puhul). Kirjeldatud algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ümber igal bilansipäeval. Ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud."

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui ettevõtte poolt kasutatav põhivara klassifitseeritakse ümberkinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, siis tuleb ümberklassifitseerimise päeval eksisteerinud vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastada kasumiaruandes.

Rendid

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustisi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisel kohalduvad alates 01.01.2019 muudatused. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendi maksmisel füüsilisele isikule kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%.

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.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende pereliikmeid ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	141	141
Arvelduskontod	405 941	372 803
Kokku raha	406 082	372 944

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	63 346	63 346
Ostjatelt laekumata arved	63 346	63 346
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 346	63 346
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 301	18 301
Ostjatelt laekumata arved	18 301	18 301
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 301	18 301

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	11 151 129
Ostud ja parendused	332 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	567 500
31.12.2019	12 051 129
Ostud ja parendused	14 477
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 284 477
31.12.2020	10 781 129

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	690 405	777 314
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	257 087	316 163

Kinnisvarainvesteering koosneb maatulundusmaast maksumusega 51 129 eurot ja Tartus Soola 3 asuvast kinnisvaraobjektist maksumusega 10 730 000 eurot. Maatulundusmaa suurusega 2,79 ha on kajastatud soetusmaksumuses, sest juhtkonna hinnangul ei ole antud varaobjekti õiglase väärtuse määramine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Tartu linnas asuv kinnisvaraobjekt, mis koosneb renoveeritud hotellihoonest ja 2017 valminud juurdeehitusest, on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Turuväärtuse hindamiseks on valitud tulumeetod diskonteeritud rahavoogude alusel.

Hindamisel on kasutatud diskontomäära 8% ja kapitalisatsioonimäära 7%.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	690 405	777 314	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	734 946	782 534	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 730 000	12 000 000	
Kokku	10 730 000	12 000 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrendikulu	4 056	4 394	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	4 056	4 394	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 320 479	327 939	3 992 540		Euribor+2,2%	EUR	28.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	4 320 479	327 939	3 992 540				
Laenukohustised kokku	4 320 479	327 939	3 992 540				
	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 477 730	309 187	4 168 543		Euribor+1,95%	EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	4 477 730	309 187	4 168 543				
Laenukohustised kokku	4 477 730	309 187	4 168 543				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	10 730 000	12 000 000
Kokku	10 730 000	12 000 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.

Seoses aruandeaastal kehtinud eriolukorraga sõlmiti pangaga laenulepingu muudatus, millega peatati laenumaksed aprill 2020- oktoober 2020 a. Laenulepingu tingimuste muutmise tasu 6602 eurot on kajastatud kasumiaruandes muude finantskulude real.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 879	20 879	
Võlad töövõtjatele	4 199	4 199	8
Maksuvõlad	15 058	15 058	9
Saadud ettemaksed	43 284	43 284	
Tulevaste perioodide tulud	43 284	43 284	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 420	83 420	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 442	26 442	
Võlad töövõtjatele	4 283	4 283	8
Maksuvõlad	15 577	15 577	9
Saadud ettemaksed	61 881	61 881	
Tulevaste perioodide tulud	61 881	61 881	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 183	108 183	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 375	2 369	
Puhkusetasude kohustis	1 824	1 914	
Kokku võlad töövõtjatele	4 199	4 283	7

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	11 849	0	12 218
Üksikisiku tulumaks	0	1 038	0	1 144
Sotsiaalmaks	0	2 018	0	2 056
Kohustuslik kogumispension	0	98	0	101
Töötuskindlustusmaksed	0	55	0	58
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		15 058		15 577

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 468 123	6 275 966
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 367 031	1 568 991
Kokku tingimuslikud kohustised	6 835 154	7 844 957

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	883 928	1 048 765	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	883 928	1 048 765	
Kokku müügitulu	883 928	1 048 765	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	690 405	777 314	5
Muu müük	193 523	271 451	
Kokku müügitulu	883 928	1 048 765	

Müügitulu vähenemine 15,7% on tingitud COVID viiruse levikust ning kehtinud piirangutest ja eriolukorrast aruandeaastal, mille tõttu peatati või vähendati üürimakseid mitmetel üürnikel.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	567 500	4
Kokku muud äritulud	0	567 500	4

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	83 786	99 939
Energia	101 242	143 387
Elektrienergia	58 934	87 527
Soojusenergia	42 308	55 860
Muud	2 577	4 656
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	187 605	247 982

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	4 056	4 394
Mitmesugused bürookulud	1 237	922
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 155	7 143
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	663	0
Raamatupidamisteenus	6 435	6 190
Pangakulud	125	117
Muud	48	1 139
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 719	19 905

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	35 881	36 434
Sotsiaalmaksud	11 787	11 702
Töötuskindlustusmaksed	142	140
Kokku tööjõukulud	47 810	48 276
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 284 477	0	4
Kokku muud ärikulud	1 284 477	0	4

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	95 545	92 020
Kokku intressikulud	95 545	92 020

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	215 000	35 000	100 000	16 279
Eesti	215 000	35 000	100 000	16 279
Kokku	215 000	35 000	100 000	16 279

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 454	4 803	1 485	3 693
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 283	1 220	11 916	1 220

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 867	12 215	18 546	21 168
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 040	514 488	33 089	623 070

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	326 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	17 949	17 949

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2021

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	23.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kediiv osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Kediiv (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 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 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.

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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 infote 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/

Epp Steinberg

Vandeauditori number 135

Steinberg Audit OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, 50706

25.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	25.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 629 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794 803
Kokku	6 835 154
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 635 154
Kokku	6 835 154

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 629 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794 803
Kokku	6 835 154
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 635 154
Kokku	6 835 154

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	883928	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5041044
E-posti aadress	aare@tartuhotell.ee