

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** osäühing Kediiv

**registrikood:** 10004737

**tänavatalu nimi,** Kaluri tn 2  
**maja ja korteri number:**

**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                                 | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                 | 12 |
| Lisa 7 Kapitalirent                         | 12 |
| Lisa 8 Kasutusrent                          | 13 |
| Lisa 9 Laenukohustused                      | 14 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 15 |
| Lisa 11 Võlad töövõtjatele                  | 15 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad   | 15 |
| Lisa 13 Osakapital                          | 16 |
| Lisa 14 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 15 Muud äritulud                       | 16 |
| Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud           | 17 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud         | 17 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                    | 17 |
| Lisa 21 Tegevuse jätkuvus                   | 19 |
| Aruande allkirjad                           | 20 |
| Vandeauditori aruanne                       | 21 |

## Tegevusaruanne

OÜ Kediiv põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja arendamine.

Ettevõttele kuulub hotellihoone Tartu kesklinnas aadressil Soola 3 ja osa büroohoonest aadressil Kaluri 2.

Ettevõtte müügitulu 2015.a. oli 562 171 eurot ja kasum 306 968 eurot. OÜ Kediiv tööjõukulud 2015.a. kokku olid 46 516 eurot. Juhatus oli 1- liikmeline. Juhatusel liikme tasu OÜ –s Kediiv maksti 17 949 eurot.

2015. a. lõpetati Soola 3 hoonele uue trepikoja ehitus, mis võimaldas paigaldada hoonesse teise lifti.

Tartu linnavalitsus kehtestas Soola 3 ja Kaluri 2 kinnistute detailplaneeringu, mis annab võimaluse kuue korruselise juurdeehituse ehitamiseks olemasolevale Soola 3 hoonele.

Alustati Soola 3 juurdeehituse projekteerimistöödega, mille kohaselt juurdeehituse esimesele, teisele ja kuuendale korrusele tulevad äripinnad, kolmas, neljas ja viies korrus jäävad hotell Tartu kasutusse.

Ehitustöödega on kavas alustada märtsis 2016.a.

Põhitegevuseks jääb endiselt äriruumide väljaüürimine ja haldusteenuse pakkumine Soola 3 ja Kaluri 2 hoonetes.

OÜ Kediiv finantssuhtarvud:

|                                           |                         | 2015  | 2014   |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------|--------|
| <b>Müügikäibe puhasrentaablus =</b>       | <b>Puhaskasum * 100</b> | 54,6% | 88,22% |
|                                           | <b>Müügikäive</b>       |       |        |
|                                           |                         |       |        |
| <b>Koguvara puhasrentaablus (ROA) =</b>   | <b>Puhaskasum * 100</b> | 5,32% | 8,63%  |
|                                           | <b>Koguvara</b>         |       |        |
|                                           |                         |       |        |
| <b>Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=</b> | <b>Puhaskasum * 100</b> | 6,16% | 10,34% |
|                                           | <b>Omakapital</b>       |       |        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       | 31.12.2014       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 35 217           | 28 030           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 702            | 13 979           | 3       |
| Varud                                        | 0                | 465              |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>37 919</b>    | <b>42 474</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 728 433        | 5 521 129        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 1 126            | 36 283           | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>5 729 559</b> | <b>5 557 412</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 767 478</b> | <b>5 599 886</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 492 112          | 441 623          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 39 852           | 51 273           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>531 964</b>   | <b>492 896</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 254 025          | 432 469          | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>254 025</b>   | <b>432 469</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>785 989</b>   | <b>925 365</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 9 587            | 9 587            | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 917            | 1 917            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 663 017        | 4 179 744        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 306 968          | 483 273          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 981 489</b> | <b>4 674 521</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>5 767 478</b> | <b>5 599 886</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 562 171        | 547 823        | 14      |
| Muud äritulud                               | 27 313         | 260 835        | 15      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -176 897       | -167 133       | 16      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27 607        | -29 334        | 17      |
| Tööjõukulud                                 | -46 517        | -49 008        | 18      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -12 254        | -18 077        | 6       |
| Muud ärikulud                               | 0              | -37 617        |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>326 209</b> | <b>507 489</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -19 241        | -24 216        | 19      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>306 968</b> | <b>483 273</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>306 968</b> | <b>483 273</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2015            | 2014            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                 |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                      | 326 209         | 507 489         |         |
| Korrigeerimised                                        |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                      | 12 254          | 18 077          | 6       |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                        | -9 843          | 0               |         |
| Muud korrigeerimised                                   | -17 470         | -259 215        | 15      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                           | <b>-15 059</b>  | <b>-241 138</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus      | 11 742          | -6 900          |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus  | -12 762         | 14 337          |         |
| Muud rahavood äritegevusest                            | 0               | 37 617          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                    | <b>310 130</b>  | <b>311 405</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                       |                 |                 |         |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist | 11 250          | 0               |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel           | -189 833        | -70 784         |         |
| Laekunud intressid                                     | 0               | 1               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>          | <b>-178 583</b> | <b>-70 783</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                          | 40 000          | 10 000          |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -130 583        | -227 764        |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                     | -15 874         | -8 783          |         |
| Makstud intressid                                      | -17 903         | -24 277         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-124 360</b> | <b>-250 824</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>7 187</b>    | <b>-10 202</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 28 030          | 38 232          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>7 187</b>    | <b>-10 202</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 35 217          | 28 030          | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2013</b>              | 9 587                       | 1 917                        | 4 179 744                   | 4 191 248 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 483 273                     | 483 273   |
| <b>31.12.2014</b>              | 9 587                       | 1 917                        | 4 663 017                   | 4 674 521 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 306 968                     | 306 968   |
| <b>31.12.2015</b>              | 9 587                       | 1 917                        | 4 969 985                   | 4 981 489 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kediivi 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finanstinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava 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 ekvivalendina 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.

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu".

### 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 ümber kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, siis tuleb

ümberklassifitseerimise päeval eksisteerinud vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastada kasumiaruandes.

**Materiaalne ja immateriaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 639****Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam.

Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga.

Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

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

**Finantskohustused**

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse 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 nüüdisväärtuses.

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

#### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 01.01.2015.a. on maksumääraks 20/80 netodividendidelt.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2015    | 31.12.2014    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 141           | 141           |
| Arvelduskontod    | 35 076        | 27 889        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>35 217</b> | <b>28 030</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 2 579         | 2 579          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 123           | 123            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 702</b>  | <b>2 702</b>   |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 13 876        | 13 876         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 103           | 103            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>13 979</b> | <b>13 979</b>  |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2015 |              | 31.12.2014 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     |            | 3 815        |            | 2 241        |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 1 015        |            | 1 208        |
| Erisoodustuse tulumaks                        |            |              |            | 10           |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 1 929        |            | 2 192        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 96           |            | 95           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 51           |            | 76           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 123        |              | 103        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>123</b> | <b>6 906</b> | <b>103</b> | <b>5 822</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2013</b>                         | 5 191 129 |
| Ostud ja parendused                       | 70 785    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 259 215   |
| <b>31.12.2014</b>                         | 5 521 129 |
| Ostud ja parendused                       | 189 834   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 17 470    |
| <b>31.12.2015</b>                         | 5 728 433 |

|                                                 | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 562 171 | 547 823 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 263 275 | 263 552 |

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Hindamismeetodiks on valitud võrdlusmeetod.

2016.aastal alustatakse kinnisvarainvesteeringuna kajastuvale hotellihoonele juurdeehituse ehitamist. 2015.aastal tehtud kulutusi (projekteerimis- ja dokumentatsioonikulud) summas 137 303 eurot ei ole arvesse võetud olemasoleva kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse hindamisel. Ehitusluba on saadud peale bilansipäeva (26.01.2016). Kulutused alustatavale juurdeehitusele seisuga 31.12.2015 on lisatud kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele ja kajastuvad soetusmaksumuses real"ostud ja parendused".

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                       |                                | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 78 272                  | 78 272                | 13 837                         | 92 109  |
| Akumuleeritud kulum | -28 973                 | -28 973               | -8 775                         | -37 748 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 49 299                  | 49 299                | 5 062                          | 54 361  |
|                     |                         |                       |                                |         |
| Amortisatsioonikulu | -15 655                 | -15 655               | -2 423                         | -18 078 |
|                     |                         |                       |                                |         |
| <b>31.12.2014</b>   |                         |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 78 272                  | 78 272                | 7 568                          | 85 840  |
| Akumuleeritud kulum | -44 628                 | -44 628               | -4 929                         | -49 557 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 33 644                  | 33 644                | 2 639                          | 36 283  |
|                     |                         |                       |                                |         |
| Amortisatsioonikulu | -10 740                 | -10 740               | -1 513                         | -12 253 |
| Müügid              | -22 904                 | -22 904               |                                | -22 904 |
|                     |                         |                       |                                |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 0                       | 0                     | 7 568                          | 7 568   |
| Akumuleeritud kulum | 0                       | 0                     | -6 442                         | -6 442  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                     | 1 126                          | 1 126   |

### Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

|                    | 2015          | 2014     |
|--------------------|---------------|----------|
| Masinad ja seadmed | 11 250        |          |
| <b>Kokku</b>       | <b>11 250</b> | <b>0</b> |

2015.a. müüdi ettevõttes sõiduauto, mille müügihinnaks oli 11 250.-eurot. Samuti tagastati liisingfirmale põhivarana arvel olnud sõiduk, millest tekkis ettevõttele kasum summas 6 932.- eurot.

## Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|  |
|--|
|  |
|--|

|                                      | 31.12.2014    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |               |             |             |
| Transpordivahendid                   | 26 960        | 7 309                            | 19 651              | Euribor+2,3%  | EUR         | 01.01.2017  |
| Transpordivahendid                   | 10 412        | 1 992                            | 8 420               | Euribor+1,95% | EUR         | 15.11.2017  |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>37 372</b> | <b>9 301</b>                     | <b>28 071</b>       |               |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |            |               |
|------------------------------------------|------------|---------------|
|                                          | 31.12.2015 | 31.12.2014    |
| Masinad ja seadmed                       | 0          | 33 644        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>0</b>   | <b>33 644</b> |

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2015             | 2014             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 354 660          | 350 789          |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                  |                  |
|                                                                         | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
| 12 kuu jooksul                                                          | 352 373          | 348 780          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 5 540 000        | 5 470 000        |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>5 540 000</b> | <b>5 470 000</b> |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär   | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                |             |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 50 000     | 50 000                            |                        |             | 3%             | EUR         | 31.12.2016  |
| Danske Pank                      | 193 360    | 193 360                           |                        |             | Euribor+4,5%   | EUR         | 01.02.2016  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 243 360    | 243 360                           |                        |             |                |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |                |             |             |
| Danske Pank                      | 502 777    | 248 752                           | 254 025                |             | Euribor+1,328% | EUR         | 12.10.2017  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 502 777    | 248 752                           | 254 025                |             |                |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 746 137    | 492 112                           | 254 025                |             |                |             |             |

  

|                                      | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär   | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                |             |             |
| Muud lühiajalised laenud             | 10 000     | 10 000                            |                        |             | 3%             | EUR         | 31.12.2015  |
| Danske Pank                          | 207 322    | 207 322                           |                        |             | Euribor+4,845% | EUR         | 01.11.2015  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 217 322    | 217 322                           |                        |             |                |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                |             |             |
| Danske Pank                          | 619 398    | 215 000                           | 404 398                |             | Euribor+1,717% | EUR         | 12.10.2017  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 619 398    | 215 000                           | 404 398                |             |                |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 37 372     | 9 301                             | 28 071                 |             |                |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 874 092    | 441 623                           | 432 469                |             |                |             |             |

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Soola 3/Kaluri 2 Tartus.

Kinnistu koosseisu kuulub hotell ja büroohoone. Tagatiseks panditud vara bilansiline väärtus 31.12.2015.a. oli 5 540 000eurot.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 21 889        | 21 889         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 419         | 3 419          |
| Maksuvõlad                       | 6 906         | 6 906          |
| Muud võlad                       | 1 484         | 1 484          |
| Intressivõlad                    | 1 484         | 1 484          |
| Saadud ettemaksed                | 6 154         | 6 154          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>39 852</b> | <b>39 852</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 36 167        | 36 167         |
| Võlad töövõtjatele               | 2 986         | 2 986          |
| Maksuvõlad                       | 5 822         | 5 822          |
| Muud võlad                       | 144           | 144            |
| Intressivõlad                    | 144           | 144            |
| Saadud ettemaksed                | 6 154         | 6 154          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>51 273</b> | <b>51 273</b>  |

## Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Töötasude kohustus              | 2 207        | 2 201        |
| Puhkusetasude kohustus          | 1 212        | 785          |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>3 419</b> | <b>2 986</b> |

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 3 975 988        | 3 730 414        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 993 997          | 932 603          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>4 969 985</b> | <b>4 663 017</b> |

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 9 587      | 9 587      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 562 171        | 547 823        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>562 171</b> | <b>547 823</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>562 171</b> | <b>547 823</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara üürileandmine ja käitlus         | 354 661        | 350 789        |
| Muu müük                                    | 207 510        | 197 034        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>562 171</b> | <b>547 823</b> |

## Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2015          | 2014           |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist                         | 2 910         | 0              |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 17 470        | 259 215        |
| Muud                                                       | 6 933         | 1 620          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>27 313</b> | <b>260 835</b> |

## Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2015           | 2014           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 8 541          | 10 695         |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 42 380         | 30 419         |
| Energia                                          | 116 530        | 121 058        |
| Elektrienergia                                   | 67 954         | 71 479         |
| Soojusenergia                                    | 48 576         | 49 579         |
| Üür ja rent                                      | 3 817          | 3 792          |
| Muud                                             | 5 629          | 1 169          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>176 897</b> | <b>167 133</b> |

## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2015          | 2014          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Energia                                   | 1 929         | 3 134         |
| Kütus                                     | 1 929         | 3 134         |
| Mitmesugused bürookulud                   | 852           | 1 178         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 408           | 0             |
| Ruumide korrashoid, remont                | 7 622         | 10 226        |
| Transpordivahenditega seotud kulud        | 2 687         | 4 415         |
| Raamatupidamisteenus                      | 6 611         | 2 161         |
| Pangakulud                                | 170           | 177           |
| Muud                                      | 7 328         | 8 043         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>27 607</b> | <b>29 334</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2015          | 2014          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 34 873        | 36 710        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 11 508        | 12 114        |
| Töötuskindlustusmaks                                 | 135           | 184           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>46 516</b> | <b>49 008</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>3</b>      | <b>4</b>      |

## Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2015           | 2014           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressitulu laenudelt                   | 2              | 1              |
| Intressikulu laenudelt                   | -18 691        | -23 142        |
| Intressikulu kapitalirendilt             | -552           | -1 075         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-19 241</b> | <b>-24 216</b> |

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2015 | 31.12.2014 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 52 176     | 237        | 10 963     |

| 2015                                                                                                                                                    | Ostud  | Müügid  | Saadud laenud |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 15 347 | 314 092 | 40 000        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |        | 74 421  |               |
|                                                                                                                                                         |        |         |               |
| 2014                                                                                                                                                    | Ostud  | Müügid  | Saadud laenud |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 9 264  | 295 048 | 10 000        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |        | 74 674  |               |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2015   | 2014   |
| Arvestatud tasu                                                               | 17 949 | 17 949 |

Müük seotud osapooltele :

kinnisvara rentimine - 231 521 eurot

muud teenused - 156 992 eurot

Ostud seotud osapooltelt: muud teenused - 15 347 eurot

**Lisa 21: Tegevuse jätkuvus**

OÜ Kediiv bilanss seisuga 31.12.2015 sisaldab käibevara summas 37 919 eurot ja lühiajalisi kohustusi summas 531 964 eurot. Lühiajalised kohustused ületavad käibevara 494 045 euro võrra.

Lühiajaliste kohustustena kajastub laenukohustus summas 492 112 eurot, sh. vastavalt kehtivale maksegraafikule pangale 2015.aastal maksmisele kuluv summa 442 112 eurot.

Ettevõtte igakuised laenumaksed on keskmiselt 24 000 eurot . Ettevõtte põhitegevusest laekuv üüri summa on 31 000 eurot kuus. Üüritav pind on 100% kaetud üürilepingutega. Laekuv üüritulu katab nii laenumaksed kui muud tegevusega seotud väljaminekud.

Peale bilansipäeva (16.02.2016) on OÜ Kediiv sõlminud laenulepingu pangaga olemasolevate laenude refinantseerimiseks ja hotelli juurdeehituse finantseerimiseks.

Aastaaruande koostamise ajaks on väljastatud ehitusluba.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on negatiivne käibekapital seotud ettevõtte tegevuse eripäraga ja ei põhjusta ohtu tegevuse jätkuvusele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2016

**osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| AARE KÄÄRA         | Juhatuse liige     | 23.02.2016           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kediiv osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Kediiv raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Kediiv finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst.52-3, Tartu

23.02.2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EPP STEINBERG      | Vandeaudiitor      | 23.02.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 663 017        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 306 968          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 969 985</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 969 985        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 969 985</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 663 017        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 306 968          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 969 985</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 969 985        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 969 985</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 562171          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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