

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osaühing Kediiv

registrikood: 10004737

tänav a nimi: Kaluri

maja number: 2

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Intressikulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Vigade korrigeerimine	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks oli 2017. aastal äiruumide väljaüürimine ja haldusteenuse pakkumine Soola tn 3 ja Kaluri tn 2 hoonetes.

2017. aastal valmis Soola tn 3 juurdeehitus, mille ehitamisega alustati 2016. aastal. Juurdeehitusele väljastati kasutusluba aprillis 2017 ning selles on väljaüritavat pinda kokku 3 438 m², mis on kõik ka üürnikega kaetud. Samuti uuendati seoses üürniku vahetusega osaliselt olemasoleva Soola 3 hoone üüripindasid.

Juurdeehituse suurimaks üürnikuks on Hotell Tartu OÜ, mis laienes osaliselt uude hoonesse, kuhu lisandus 42 hotellituba, saunakeskus ning konverentsiruumid. Teised suuremad üürnikud on Seesam Insurance AS, Wisemedia OÜ ja Peopaik OÜ.

Ettevõtte müügitulu 2017 aastal oli 926 859 eurot ja kasum majandustegevusest 952 652 eurot.

Aruande koostamise perioodil võõrandas ettevõtte kolm korteriomandit aaderssil Kaluri tn 2 ning pärast nimetatud tehingut asuvad kõik väljaüritavad pinnad Soola tn. 3 kinnistul.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Käibe puhasrentaablus	1,03	1,65
Varade puhasrentaablus (ROA)	7,91	10,29
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	13,86	15,84
Võlakordaja (%)	75,18	53,94
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
• Käibe puhasrentaablus = puhaskasum/netokäive		
• Varade puhasrentaablus = puhaskasum/varad*100		
• Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum/omakapital*100		
• Võlakordaja = kohustised/omakapital*100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	184 807	50 055	2
Nõuded ja ettemaksed	1 263	128 983	3
Kokku käibevarad	186 070	179 038	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 851 129	8 881 129	5
Materiaalsed põhivarad	0	51 492	6
Kokku põhivarad	11 851 129	8 932 621	
Kokku varad	12 037 199	9 111 659	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	291 521	236 578	8
Võlad ja ettemaksed	96 083	453 768	9
Kokku lühiajalised kohustised	387 604	690 346	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 778 136	2 502 507	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 778 136	2 502 507	
Kokku kohustised	5 165 740	3 192 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	12
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 907 302	4 969 985	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	952 653	937 317	
Kokku omakapital	6 871 459	5 918 806	
Kokku kohustised ja omakapital	12 037 199	9 111 659	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	926 859	567 717	13
Muud äritulud	475 525	708 775	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-224 242	-179 617	15
Mitmesugused tegevuskulud	-36 471	-32 833	16
Tööjõukulud	-51 343	-81 915	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 126	6
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	1 090 323	981 001	
Intressitulud	15	8	
Intressikulud	-137 685	-43 692	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	952 653	937 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	952 653	937 317	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 090 323	981 001	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1 125	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-22 500	
Muud korrigeerimised	-464 406	-686 276	5
Kokku korrigeerimised	-464 406	-707 651	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	127 720	-126 281	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-11 008	415 400	
Laekunud intressid	15	9	
Kokku rahavood äritegevusest	742 644	562 478	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-51 492	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 800 779	-2 466 420	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	22 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 800 779	-2 495 412	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 560 915	2 739 085	
Saadud laenude tagasimaksed	-230 343	-746 137	
Makstud intressid	-137 685	-45 176	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 192 887	1 947 772	
Kokku rahavood	134 752	14 838	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 055	35 217	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	134 752	14 838	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	184 807	50 055	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	9 587	1 917	4 969 985	4 981 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 907 317	1 907 317
31.12.2016	9 587	1 917	6 877 302	6 888 806
Vigade parandamise mõju			-970 000	-970 000
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	9 587	1 917	5 907 302	5 918 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)			952 653	952 653
31.12.2017	9 587	1 917	6 859 955	6 871 459

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediivi 2017. 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.

Vigade korrigeerimine

Aruandeaastal selgus, et kinnisvarainvesteeringu hindamises seisuga 31.12.2016 oli tehtud oluline viga. Täpsem vigade kirjeldus ja arvnäitajate muutused on toodud täiendavas lisas "Vigade korrigeerimine".

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud 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".

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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.

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.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	141	141
Arvelduskontod	184 666	49 914
Kokku raha	184 807	50 055

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 208	1 208	
Ostjatelt laekumata arved	1 229	1 229	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21	-21	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55	55	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 263	1 263	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 724	6 724	
Ostjatelt laekumata arved	6 724	6 724	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122 259	122 259	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	128 983	128 983	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 868	122 204	0
Üksikisiku tulumaks	0	891	0	2 015
Sotsiaalmaks	0	1 885	0	3 628
Kohustuslik kogumispension	0	90	0	192
Töötuskindlustusmaksed	0	42	0	47
Ettemaksukonto jääk	55		55	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55	15 776	122 259	5 882

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	5 728 433
Ostud ja parendused	2 466 421
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	686 275
31.12.2016	8 881 129
Ostud ja parendused	2 454 102
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	464 406
Ümberliigitamised	51 492
31.12.2017	11 851 129

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	634 887	346 235
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	312 056	295 492

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse korteriomandeid Tartu kesklinnas asuvas büroohoones aadressil Kaluri 2 ja hotelli aadressil Soola 3 koos 2017. aastal valminud juurdeehitusega. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Turuväärtuse hindamiseks on valitud võrdlus- ja tulumeetodi kombinatsioon. vanemate valminud korteriomandite hindamismeetodiks on valitud võrdlusmeetod, uue Soola 3 juurdeehituse hindamismeetodiks tulumeetod.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	7 568			7 568
Akumuleeritud kulum	-6 442			-6 442
Jääkmaksumus	1 126			1 126
Amortisatsioonikulu	-1 126			-1 126
Muud muutused		51 492	51 492	51 492
31.12.2016				
Soetusmaksumus	7 568	51 492	51 492	59 060
Akumuleeritud kulum	-7 568			-7 568
Jääkmaksumus	0	51 492	51 492	51 492
Ümberliigitamised		-51 492	-51 492	-51 492
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega		-51 492	-51 492	-51 492
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0			
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	634 887	346 235	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	802 415	646 133	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	11 800 000	5 540 000	
Kokku	11 800 000	5 540 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	5 069 657	291 521	4 778 136		Euribor+2,65%	EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	5 069 657	291 521	4 778 136				
Laenukohustised kokku	5 069 657	291 521	4 778 136				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 739 085	236 578	2 502 507		Euribor+2,965%	EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 739 085	236 578	2 502 507				
Laenukohustised kokku	2 739 085	236 578	2 502 507				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	11 800 000	8 830 000
Kokku	11 800 000	8 830 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 295	28 295	
Võlad töövõtjatele	3 732	3 732	10
Maksuvõlad	15 776	15 776	4
Saadud ettemaksed	48 280	48 280	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 083	96 083	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	374 535	374 535	
Võlad töövõtjatele	5 738	5 738	10
Maksuvõlad	5 882	5 882	4
Saadud ettemaksed	67 613	67 613	
Kokku võlad ja ettemaksed	453 768	453 768	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 309	4 211	
Puhkusetasude kohustis	1 423	1 527	
Kokku võlad töövõtjatele	3 732	5 738	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 487 964	4 725 842
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 371 991	1 181 460
Kokku tingimuslikud kohustised	6 859 955	5 907 302

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	9 587	9 587
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	926 859	567 717	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	926 859	567 717	
Kokku müügitulu	926 859	567 717	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	634 887	346 235	7
Muu müük	291 972	221 482	
Kokku müügitulu	926 859	567 717	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	464 406	686 275	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	365	0	
Muud	10 754	22 500	
Kokku muud äritulud	475 525	708 775	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	12 419	8 425
Müügi eesmärgil ostetud teenused	45 934	39 959
Energia	161 381	128 027
Elektrienergia	94 017	73 949
Soojusenergia	67 364	54 078
Üür ja rent	0	588
Muud	4 508	2 618
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	224 242	179 617

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	2 639	2 422
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 710	3 631
Ruumide korrashoid, remont	15 312	9 538
Raamatupidamisteenus	6 985	6 601
Pangakulud	199	165
Muud	7 626	10 476
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 471	32 833

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	38 822	61 497
Sotsiaalmaksud	12 402	20 294
Töötuskindlustusmakse	119	124
Kokku tööjõukulud	51 343	81 915
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 18 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	137 685	43 692
Kokku intressikulud	137 685	43 692

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 916	43 994

2016	Saadud laenude tagasimaksud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laenu tagastus	50 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	45 539	407 116	18 137	380 993
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted		67 442		76 477

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	22 199	46 010

Müük seotud osapooltele :

kinnisvara rentimine - 466 551 eurot

muud kaubad, teenused - 8 007 eurot

Ostud seotud osapooltelt: muud teenused - 45 539 eurot

Juhatuse liikmega seotud ettevõttele tasuti kaasomandist loobumise eest 80 000 eurot.

Lisa 20 Vigade korrigeerimine

Aruandeaastal selgus, et kinnisvarainvesteeringu hindamises seisuga 31.12.2016 oli tehtud oluline viga. Seisuga 31.12.2016 kuulus kinnisvarainvesteeringu koosseisu pooleliolev ärihoone, mille väärtuseks hinnati 4 260 000 eurot. Seisuga 31.12.2017 on hoone valmis ja nimetatud juurdeehitise väärtuseks on hinnatud 6 230 000 eurot. Arvestades asjaolu, et seisuga 31.12.2016 oli juurdeehituse lõplikust ehitusmaksumusest teostatud 52,7%, on ilmne, et pooleliolev ehitis 31.12.2016 oli olulises summas üle hinnatud. Sellest tulenevalt on korrigeeritud 2017 algbilanssi ja 2016 kasumiaruannet alljärgnevalt:

	Esialgne	Korrigeerimine	Korrigeeritud
Bilanss			
Kinnisvarainvesteeringud	9 851 129	-970 000	8 881 129
Kokku varad	10 081 659	-970 000	9 111 659
Aruandeaasta kasum	1 907 317	-970 000	937 317
Kokku omakapital	6 888 806	-970 000	5 918 806
Kokku kohustused ja omakapital	10 081 659	-970 000	9 111 659
Kasumiaruanne			
Muud äritulud	1 678 775	-970 000	708 775
Ärikasum	1 951 001	-970 000	981 001
Aruandeaasta kasum	1 907 317	-970 000	937 317
Rahavoogude aruanne			
Ärikasum	1 951 001	-970 000	981 001
Muud korrigeerimised	-1 656 276	+970 000	-686 276

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2018

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	16.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kediiv osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Kediiv (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2017 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeauditori number 135

Steinberg Audit OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 140

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

16.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	16.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 907 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	952 653
Kokku	6 859 955
Jaotamine	
Dividendideks	600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 259 955
Kokku	6 859 955

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 907 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	952 653
Kokku	6 859 955
Jaotamine	
Dividendideks	600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 259 955
Kokku	6 859 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	926859	100.00%	Jah

Sidevahendid

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