

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kadaka Aiandi Aktsiaselts

registrikood: 10141500

tänavatalu nimi, Kadaka tee 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6599300

faks: +372 6599301

e-posti aadress: aiand@kadaka.ee

veebilehe aadress: www.kadakaaiand.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Intressikulud	18
Lisa 19 Intressitulud	18
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Aktsiaseltsi põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine.		
Äritegevuse ülevaade		
2018.aastal oli Kadaka Aiandi AS müügitulu 1,18 miljonit eurot , mis on 16 % vähem kui 2017.		
aastal. Käibe kahanemine oli tingitud taimekasvatuse lõpetamisest.		
Suure osa tuludest moodustas kinnisvarainvesteeringu müük..		
Aruandeperioodi kasumiks kujunes 1,7 miljonit eurot , mis oli 30 % vähem, kui 2017.aastal.		
Kasumi vähenemise tingis suurem tulumaksukulu, mis kaasnes suuremate dividendide maksmisega.		
Kadaka Aiandi AS olulisemad finantssuhtarvud olid:		
	2018	2017
Puhasrentaablus(puhaskasum/müügitulu) %	144,8	162,4
Omakapitali tootlus ROE		
(puhaskasum/ keskmine omakapital)%	61,9	78,82
Koguvara rentaablus ROA		
(puhaskasum/keskmine koguvara)%	55	65,4
Töötajad ja juhtkond		
Kadaka Aiandi AS nõukogu koosneb kolmest ja juhatuse ühest liikmest. Nõukogu liikmetele eraldi juhtimistasu ei makstud ja lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta. Juhatuse liikme tasu maksti 2880 eurot. Juhatuse liikmega lepingu lõpetamisel makstakse hüvitist vastavalt juhatuse liikme lepingule.		
Keskmine töötajate arv aruandeperioodil oli 11 inimest.		
Töötajate töötasu üldsumma oli 184 832 eurot.		
Järgmise majandusaasta eesmärgid		
Kadaka Aiandi AS eesmärk järgmisel majandusaastal on tagada põhitegevuse müügitulu		

ja kasumi kasv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 087 601	2 242 906	2
Nõuded ja ettemaksed	110 528	213 645	3
Varud	0	370	
Kokku käibevarad	2 198 129	2 456 921	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	835 697	837 557	6
Materiaalsed põhivarad	64 457	87 512	7
Kokku põhivarad	900 154	925 069	
Kokku varad	3 098 283	3 381 990	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	344 633	575 765	8
Kokku lühiajalised kohustised	344 633	575 765	
Kokku kohustised	344 633	575 765	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	131 625	131 625	11
Kohustuslik reservkapital	13 163	13 163	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 244	449 565	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 704 618	2 211 872	10
Kokku omakapital	2 753 650	2 806 225	
Kokku kohustised ja omakapital	3 098 283	3 381 990	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 176 903	1 361 922	12
Muud äritulud	1 714 128	1 807 317	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-415 875	-387 503	14
Mitmesugused tegevuskulud	-66 392	-75 474	15
Tööjõukulud	-244 369	-374 177	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 070	-24 328	7
Muud ärikulud	-540	-636	17
Ärikasum (kahjum)	2 143 785	2 307 121	
Intressitulud	132	0	
Intressikulud	0	-3 147	18
Muud finantstulud ja -kulud	0	36	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 143 917	2 304 010	
Tulumaks	-439 299	-92 138	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 704 618	2 211 872	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 143 785	2 307 121	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 070	24 328	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 711 156	-1 803 230	13
Kokku korrigeerimised	-1 691 086	-1 778 902	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 118	-41 562	3
Varude muutus	370	16 381	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-231 132	412 701	8
Makstud intressid	0	-3 147	18
Kokku rahavood äritegevusest	235 055	912 592	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-15 767	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	833	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 716 000	1 807 000	6
Antud laenud	0	-90 000	5
Antud laenude tagasimaksed	90 000	0	5
Laekunud intressid	132	36	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 806 132	1 702 102	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-222 333	
Makstud dividendid	-1 757 193	-368 550	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-439 299	-92 138	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 196 492	-683 021	
Kokku rahavood	-155 305	1 931 673	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 242 906	311 233	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-155 305	1 931 673	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 087 601	2 242 906	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	131 625	13 163	818 115	962 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 211 872	2 211 872
Väljakuulutatud dividendid			-368 550	-368 550
31.12.2017	131 625	13 163	2 661 437	2 806 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 704 618	1 704 618
Väljakuulutatud dividendid			-1 757 193	-1 757 193
31.12.2018	131 625	13 163	2 608 862	2 753 650

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti Finantsaruandluse Standardi kohaselt. Eesti Finantsaruandluse Standard on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kadaka Aiandi AS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning info esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud muudatuste tõttu raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud eelnevalt kuldesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Valmistoodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest (tootmise otsesed ja kaudsed kulud), millele varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise püsivaid üldkulusid jagatakse toodete soetusmaksumusele häireteta tootismahust lähtudes.

Muud varud võetakse arvele nende soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või tootmisomahind või neto realiseerimisväärtus. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel "Käibevarade allahindlus".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsibist, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuldesse selle eeldatavast kasulikust tööeest lähtudes. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele oli aruandeaastal 0-10 %, mida arvestati lineaarselt.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, sest õiglase väärtuse hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu ei ole mõistlik.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 639 eurost.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari kohta peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm selle kasuliku eluea alusel.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis on põhivara kriteeriumide kohased, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	3 - 20 aastat
Masinad ja seadmed	2 - 10 aastat
Transpordivahendid	5 - 6 aastat
Muu põhivara	2 - 6 aastat

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit.

Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja -määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja üüritud hooned kajastuvad bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Kasutusrendi makseid kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul ühtlaselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade ja toodete müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Kadaka Aiandi AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid, emaettevõtet.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	122	10 731
Arvelduskontod	2 087 479	232 175
Tähtajalised hoiused	0	2 000 000
Kokku raha	2 087 601	2 242 906

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	79 604	79 604	
Ostjatelt laekumata arved	79 604	79 604	
Muud nõuded	29 135	29 135	5
Viitlaekumised	29 135	29 135	
Ettemaksed	1 789	1 789	
Tulevaste perioodide kulud	1 691	1 691	
Muud makstud ettemaksed	98	98	
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 528	110 528	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	74 714	74 714	
Ostjatelt laekumata arved	74 714	74 714	
Muud nõuded	136 295	136 295	5
Laenunõuded	90 000	90 000	
Viitlaekumised	46 295	46 295	
Ettemaksed	2 636	2 636	
Tulevaste perioodide kulud	1 667	1 667	
Muud makstud ettemaksed	969	969	
Kokku nõuded ja ettemaksed	213 645	213 645	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 056	149 910
Üksikisiku tulumaks	2 448	3 197
Erisoodustuse tulumaks	40	92
Sotsiaalmaks	4 520	5 967
Kohustuslik kogumispension	171	236
Töötuskindlustusmaksed	297	316
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 532	159 719

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Viitlaekumised	29 135	29 135			
Kokku muud nõuded	29 135	29 135			
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	90 000	90 000	0,01%	EUR	30.04.2018
Viitlaekumised	46 295	46 295			
Kokku muud nõuded	136 295	136 295			

Viitlaekumised :

saadud ettemaksetelt deklareeritud ja makstud käibemaks

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	45 670	1 559 529	1 605 199
Akumuleeritud kulum		-753 289	-753 289
Jääkmaksumus	45 670	806 240	851 910
Müügid	-4 603		-4 603
Amortisatsioonikulu		-9 750	-9 750
31.12.2017			
Soetusmaksumus	41 067	1 559 529	1 600 596
Akumuleeritud kulum		-763 039	-763 039
Jääkmaksumus	41 067	796 490	837 557
Müügid	-4 844		-4 844
Amortisatsioonikulu		-9 750	-9 750
Ümberliigitamised	12 734		12 734
31.12.2018			
Soetusmaksumus	48 957	1 559 529	1 608 486
Akumuleeritud kulum		-772 789	-772 789
Jääkmaksumus	48 957	786 740	835 697

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	841 595	830 967
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	259 272	238 418
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 716 000	1 807 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2016								
Soetusmaksumus	12 735	465 713	49 126		6 073	55 199	2 532	536 179
Akumuleeritud kulum		-396 689	-44 562		-6 073	-50 635	-2 532	-449 856
Jääkmaksumus	12 735	69 024	4 564		0	4 564	0	86 323
Ostud ja parendused			14 950	817		15 767		15 767
Amortisatsioonikulu		-7 669	-6 807	-102		-6 909		-14 578
31.12.2017								
Soetusmaksumus	12 735	240 715	52 763	817	1 942	55 522	2 532	311 504
Akumuleeritud kulum		-179 360	-40 056	-102	-1 942	-42 100	-2 532	-223 992
Jääkmaksumus	12 735	61 355	12 707	715	0	13 422	0	87 512
Amortisatsioonikulu		-7 669	-2 242	-409		-2 651		-10 320
Ümberliigitamised	-12 735							-12 735
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-12 735							-12 735
31.12.2018								
Soetusmaksumus	0	190 245	52 763	817	982	54 562	2 532	247 339
Akumuleeritud kulum		-136 559	-42 298	-511	-982	-43 791	-2 532	-182 882
Jääkmaksumus	0	53 686	10 465	306	0	10 771	0	64 457

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed		833
Transpordi- vahendid		833
Kokku		833

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 425	42 425
Võlad töövõtjatele	15 426	15 426
Maksuvõlad	21 532	21 532
Muud võlad	90 342	90 342
Muud viitvõlad	90 342	90 342
Saadud ettemaksed	174 908	174 908
Muud saadud ettemaksed	174 908	174 908
Kokku võlad ja ettemaksed	344 633	344 633
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 291	35 291
Võlad töövõtjatele	17 992	17 992
Maksuvõlad	159 719	159 719
Muud võlad	84 895	84 895
Muud viitvõlad	84 895	84 895
Saadud ettemaksed	277 868	277 868
Muud saadud ettemaksed	277 868	277 868
Kokku võlad ja ettemaksed	575 765	575 765

Muud viitvõlad:

Tagatisraha 85343

Detsembri palga maksud 4999

Saadud ettemaksed:

Ettemaks maa eest 173760

Muu 1148

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	14 925	16 833
Puhkusetasude kohustis	501	1 159
Kokku võlad töövõtjatele	15 426	17 992

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 127 954	2 129 150
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	480 908	532 287
Kokku tingimuslikud kohustised	2 608 862	2 661 437

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	131 625	131 625
Aktsiate arv (tk)	891	891
Aktsiate nimiväärtus	75	75

3 erinevat liiki aktsiat erineva väärtusega

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 176 903	1 247 907
Soome	0	114 015
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 176 903	1 361 922
Kokku müügitulu	1 176 903	1 361 922
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lillekasvatus	0	170 261
Köögiviljataimede kasvatus	0	8 704
Kinnisvara üürileandmine	841 595	830 967
Muu	335 308	351 990
Kokku müügitulu	1 176 903	1 361 922

Muu tulu on üürnikele esitatavad arved kommunaalteenuste, parkimise, muude teenuste eest.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 711 156	1 802 396
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	833
Traavid, viivised ja hüvitised	2 972	4 088
Kokku muud äritulud	1 714 128	1 807 317

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	25 571	86 251
Müügi eesmärgil ostetud teenused	298 955	259 196
Energia	34 845	37 900
Elektrienergia	14 509	15 900
Soojusenergia	12 561	12 418
Kütus	7 775	9 582
Veevarustusteenused	742	1 007
Transpordikulud	757	3 149
Muud	55 005	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	415 875	387 503

Müügi eesmärgil ostetud teenused on vahendatavad kommunaalteenused.

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	208	317
Koolituskulud	0	199
Riiklikud ja kohalikud maksud	36 749	40 715
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 298	1 441
Kindlustus	6 507	7 087
Muud	16 630	25 715
Kokku mitmesugused tegevuskulud	66 392	75 474

Kohaliku maks on maamaks.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	184 832	281 470
Sotsiaalmaksud	59 537	92 707
Kokku tööjõukulud	244 369	374 177
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	18
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	540	636
Kokku muud ärikulud	540	636

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	3 147
Kokku intressikulud	0	3 147

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	128	0
Intressitulu laenudelt	4	0
Kokku intressitulud	132	0

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 757 193	439 299	368 550	92 138
Eesti	1 742 174	435 544	368 550	92 138
Muud riigid kui Eesti	15 019	3 755		
Kokku	1 757 193	439 299	368 550	92 138

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ G-Neliteist
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	521		371	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		96		96

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 014		1 459
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 512		16 100	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	32 676	34 632

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2019

Kadaka Aiandi Aktsiaselts (registrikood: 10141500) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN SIRGE	Juhatuse liige	05.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kadaka Aiandi Aktsiaselts aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Kadaka Aiandi Aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

Ettevõtte bilanssis on kajastatud 31.12.2018 seisuga kinnisvarainvesteeringud (v.a. maa) jääkmaksumusega 786 740 eurot. Ettevõtte kajastab need investeeringud soetusmaksumuse meetodil, mis tähendab, et need amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul. Viimastel aastatel (2018 ka) ettevõtte juhtkond otsustas amortisatsiooni akumulieerimist peatada, mis on RTJ5 ja RTJ6 nõuetega vastuolus. Juhul kui amortisatsiooni akumulieeriti 2018 ja varasemastes perioodides ühtlaselt siis oleks kinnisvarainvesteeringute (v.a. maa) jääkväärtus 31.12.2018 seisuga ligikaudu 80 000 eurot väiksem. See tähendab ka omakapitali 31.12.2018 seisuga vähendamist sama summa võrra, omakapitali 31.12.2017 seisuga vähendamist ligikaudu 40 000 eur võrra, 2018 PV kulumis suurendamist ligikaudu 40 000 eur võrra ning 2018 kusumi vähendamist ligikaudu 40 000 eur võrra.

Viimase 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 märkusega arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamus alus” kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus ja omakapital 31.12.2018 seisuga ja 2018 finantstulemus on väärkajastatud. Seetõttu oleme seisukohal, et muu informatsioon on selle asjaoluga seoses ka väärkajastatud.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 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/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

07.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Kadaka Aiandi Aktsiaselts (registrikood: 10141500) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	07.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 704 618
Kokku	2 608 862
Jaotamine	
Dividendideks	1 757 194
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	851 668
Kokku	2 608 862

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1176903	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6599300
Faks	+372 6599301
E-posti aadress	aiand@kadaka.ee
Veebilehe aadress	www.kadakaaiand.ee