

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing Kediiv

registrikood: 10004737

tänavanimi: Kaluri tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Tulumaks	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks oli 2017. aastal äriruumide 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 väljaüüritavat 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.

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

Eesti majandus on üldiselt stabiilses seisus, olles mõõdukas kasvu poole liikumas tempos, samuti kinnisvara hinnatrendid olid 2018 aastal mõõdukas kasvutrendis. Nõudlus Tartu kesklinnas üüripindade turul püsib, suurim on nõudlus 100 – 200 m² suuruste büroopindade järele, üürihinnad on püsinud stabiilsed.

Ettevõtte müügitulu 2018 aastal oli 1 112 297 eurot ja kasum majandustegevusest 493 173 eurot.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Käibe puhasrentaablus	0,44	1,03
Varade puhasrentaablus (ROA) %	4,24	7,91
Omakapitali puhasrentaablus (ROE) %	7,29	13,86
Võlakordaja (%)	72,03	75,18
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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	449 312	184 807	2
Nõuded ja ettemaksed	36 912	1 263	3
Kokku käibevarad	486 224	186 070	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 151 129	11 851 129	5
Kokku põhivarad	11 151 129	11 851 129	
Kokku varad	11 637 353	12 037 199	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	300 407	291 521	7
Võlad ja ettemaksed	94 584	96 083	8
Kokku lühiajalised kohustised	394 991	387 604	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 477 730	4 778 136	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 477 730	4 778 136	
Kokku kohustised	4 872 721	5 165 740	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 259 955	5 907 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 173	952 653	
Kokku omakapital	6 764 632	6 871 459	
Kokku kohustised ja omakapital	11 637 353	12 037 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 112 297	926 859	11
Muud äritulud	46 249	475 525	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-298 105	-224 242	13
Mitmesugused tegevuskulud	-18 127	-36 471	14
Tööjõukulud	-45 449	-51 343	15
Muud ärikulud	-21 110	-5	16
Ärikasum (kahjum)	775 755	1 090 323	
Intressitulud	34	15	
Intressikulud	-132 616	-137 685	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	643 173	952 653	
Tulumaks	-150 000	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 173	952 653	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	775 755	1 090 323	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-46 249	0	12
Muud korrigeerimised	21 108	-464 406	16,12
Kokku korrigeerimised	-25 141	-464 406	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 648	127 720	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 499	-11 008	
Laekunud intressid	34	15	
Kokku rahavood äritegevusest	713 501	742 644	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 859	-2 800 779	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	730 000	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	725 141	-2 800 779	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 560 915	
Saadud laenude tagasimaksed	-291 521	-230 343	7
Makstud intressid	-132 616	-137 685	17
Makstud dividendid	-600 000	0	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-150 000	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 174 137	2 192 887	
Kokku rahavood	264 505	134 752	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	184 807	50 055	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	264 505	134 752	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	449 312	184 807	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			493 173	493 173
Väljakuulutatud dividendid			-600 000	-600 000
31.12.2018	9 587	1 917	6 753 128	6 764 632

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediiv 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi alusel nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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

Raha

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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 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".

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 müüdud 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

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

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

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

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

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

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	141	141
Arvelduskontod	449 171	184 666
Kokku raha	449 312	184 807

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	35 336	35 336	
Ostjatelt laekumata arved	35 336	35 336	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 576	1 576	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 912	36 912	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 672	0	12 868
Üksikisiku tulumaks	0	1 014	0	891
Sotsiaalmaks	0	1 975	0	1 885
Kohustuslik kogumispension	0	90	0	90
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	42
Ettemaksukonto jääk	1 576		55	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 576	15 799	55	15 776

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	4 859
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-21 108
Müügid	-683 751
31.12.2018	11 151 129

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	766 254	634 887
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	361 639	312 056
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	730 000	0

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse korteriomandeid Tartu kesklinnas asuvas büroohoones Sool 3 ja hotelli aadressil Soola 3 koos 2017. aastal valminud juurdeehitusega. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Turuväärtuse hindamiseks on valitud tulumeetod. Tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	766 254	634 887
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	757 466	802 415
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	11 100 000	11 800 000
Kokku	11 100 000	11 800 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 778 137	300 407	4 477 730		Euribor+2,65%	EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	4 778 137	300 407	4 477 730				
Laenukohustised kokku	4 778 137	300 407	4 477 730				
	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	11 100 000	11 800 000
Kokku	11 100 000	11 800 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 253	30 253	
Võlad töövõtjatele	3 773	3 773	9
Maksuvõlad	15 799	15 799	4
Saadud ettemaksed	44 759	44 759	
Tulevaste perioodide tulud	44 759	44 759	
Kokku võlad ja ettemaksed	94 584	94 584	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 295	28 295	
Võlad töövõtjatele	3 732	3 732	9
Maksuvõlad	15 776	15 776	4
Saadud ettemaksed	48 280	48 280	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 083	96 083	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 488	2 309	
Puhkusetasude kohustis	1 285	1 423	
Kokku võlad töövõtjatele	3 773	3 732	8

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 402 503	5 487 964
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 350 625	1 371 991
Kokku tingimuslikud kohustised	6 753 128	6 859 955

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 112 297	926 859
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 112 297	926 859
Kokku müügitulu	1 112 297	926 859
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja kättlus	766 254	634 887
Muu müük	346 043	291 972
Kokku müügitulu	1 112 297	926 859

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	46 249	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	464 406
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	365
Muud	0	10 754
Kokku muud äritulud	46 249	475 525

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	106 465	58 353
Energia	188 461	161 381
Elektrienergia	118 070	94 017
Soojusenergia	70 391	67 364
Muud	3 179	4 508
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	298 105	224 242

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	2 878	0
Mitmesugused bürookulud	1 668	2 639
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 795	3 710
Ruumide korrashoid, remont	0	15 312
Raamatupidamisteenus	7 005	6 985
Pangakulud	119	199
Muud	2 662	7 626
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 127	36 471

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	34 216	38 822
Sotsiaalmaksud	11 103	12 402
Töötuskindlustusmakse	130	119
Kokku tööjõukulud	45 449	51 343
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	21 108	0
Muud	2	5
Kokku muud ärikulud	21 110	5

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	132 616	137 685
Kokku intressikulud	132 616	137 685

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	600 000	150 000
Eesti	600 000	150 000
Kokku	600 000	150 000

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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	528	0	0	1 916
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 912	1 916		

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	41 169	731 847	45 539	407 116
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 801	611 560		67 442

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	17 949	22 199

Müük seotud osapooltele :

Juhtkonnaga seotud ettevõtetele:
Kinnisvara müük - 730 000 eurot;

Muude kaupade, teenuste vahendus - 1 847 eurot

Juhtkonna pereliikmetega seotud ettevõtetele:
Kinnisvara rentimine - 611 560 eurot

Ostud seotud osapooltelt:

Juhtkonnaga seotud ettevõtetelt:
Muud vahendatud teenused - 41 169 eurot;

Juhtkonna pereliikmetega seotud ettevõtetelt:
Muud teenused - 34 801 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2019

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	19.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osauhing Kediiv osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osauhing Kediiv (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 kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 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 arvestusekspertide 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 arvamusale.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. 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 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeauditori number 135

Steinberg Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 140

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

19.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	19.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 259 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 173
Kokku	6 753 128
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 653 128
Kokku	6 753 128

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 259 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 173
Kokku	6 753 128
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 653 128
Kokku	6 753 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1112297	100.00%	Jah

Sidevahendid

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