

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing Kediiv

registrikood: 10004737

tänavanimi: Kaluri tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tartu 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

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

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

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

Eesti majandus on üldiselt stabiilses seisus, olles mõõdukas kasvu poole liikumas tempos, samuti kinnisvara hinnatrendid olid 2019 aastal mõõdukas kasvutrendis. Nõudlus Tartu kesklinnas üüripindade turul püsib, suurim on nõudlus 100 – 200 m² suuruste büroopindade järele, üürihinnad on püsinud stabiilsed.

Ettevõtte müügitulu 2019. aastal oli 1,0 miljon eurot, jäädes eelmise aastaga võrreldes samale tasemele. 2019. aasta puhaskasumiks kujunes 1,2 miljonit eurot, millest 567 tuhat moodustas kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

2019. aastal investeeriti kinnisavarasse 332 tuhat eurot, üüritav pind suurenes 174 m² võrra. 2020. aastal ei ole suuremahulisi investeeringuid plaanis.

Ettevõttes töötab lisaks juhatuse liikmele 2 töölepinguga töötajat. 2019. aasta tööjõukulu oli 48 tuhat eurot.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Käibe puhasrentaablus %	113,64	44,34
Varade puhasrentaablus (ROA) %	9,58	4,24
Omakapitali puhasrentaablus (ROE) %	15,17	7,29
Võlakordaja (%)	58,37	72,03
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	372 944	449 312	2
Nõuded ja ettemaksed	18 301	36 912	3
Kokku käibevarad	391 245	486 224	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 051 129	11 151 129	4
Kokku põhivarad	12 051 129	11 151 129	
Kokku varad	12 442 374	11 637 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	309 187	300 407	6
Võlad ja ettemaksed	108 183	94 584	7
Kokku lühiajalised kohustised	417 370	394 991	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 168 543	4 477 730	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 168 543	4 477 730	
Kokku kohustised	4 585 913	4 872 721	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 653 128	6 259 955	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 191 829	493 173	
Kokku omakapital	7 856 461	6 764 632	
Kokku kohustised ja omakapital	12 442 374	11 637 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 048 765	1 112 297	11
Muud äritulud	567 500	46 249	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-247 982	-298 105	13
Mitmesugused tegevuskulud	-19 905	-18 127	14
Tööjõukulud	-48 276	-45 449	15
Muud ärikulud	0	-21 110	
Ärikasum (kahjum)	1 300 102	775 755	
Intressitulud	26	34	
Intressikulud	-92 020	-132 616	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 208 108	643 173	
Tulumaks	-16 279	-150 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 191 829	493 173	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 300 102	775 755	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-46 249	
Muud korrigeerimised	-567 500	21 108	4
Kokku korrigeerimised	-567 500	-25 141	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 611	-35 648	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 599	-1 499	
Laekunud intressid	26	34	
Kokku rahavood äritegevusest	764 838	713 501	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-332 500	-4 859	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	730 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-332 500	725 141	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-300 407	-291 521	
Makstud intressid	-92 020	-132 616	16
Makstud dividendid	-100 000	-600 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 279	-150 000	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-508 706	-1 174 137	
Kokku rahavood	-76 368	264 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	449 312	184 807	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-76 368	264 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	372 944	449 312	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 191 829	1 191 829
Väljakuulutatud dividendid			-100 000	-100 000
31.12.2019	9 587	1 917	7 844 957	7 856 461

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediiv 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi alusel nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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

Raha

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Rendid

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.

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

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

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	141	141
Arvelduskontod	372 803	449 171
Kokku raha	372 944	449 312

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 301	18 301
Ostjatelt laekumata arved	18 301	18 301
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 301	18 301
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 336	35 336
Ostjatelt laekumata arved	35 336	35 336
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 576	1 576
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 912	36 912

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	332 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	567 500
31.12.2019	12 051 129

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	777 314	766 254
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	316 163	361 639
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	730 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Turuväärtuse hindamiseks on valitud tulumeetod diskonteeritud rahavoogude alusel. Hindamisel on kasutatud diskontomäära 9%.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	777 314	766 254
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	782 534	757 466
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 000 000	11 100 000
Kokku	12 000 000	11 100 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	4 394	2 878
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	4 394	4 394

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 477 730	309 187	4 168 543		Euribor+1,95%	EUR	31.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	4 477 730	309 187	4 168 543				
Laenukohustised kokku	4 477 730	309 187	4 168 543				
	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	12 000 000	11 100 000
Kokku	12 000 000	11 100 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 442	26 442	
Võlad töövõtjatele	4 283	4 283	8
Maksuvõlad	15 577	15 577	9
Saadud ettemaksed	61 881	61 881	
Tulevaste perioodide tulud	61 881	61 881	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 183	108 183	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 253	30 253	
Võlad töövõtjatele	3 773	3 773	8
Maksuvõlad	15 799	15 799	9
Saadud ettemaksed	44 759	44 759	
Tulevaste perioodide tulud	44 759	44 759	
Kokku võlad ja ettemaksed	94 584	94 584	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 369	2 488	
Puhkusetasude kohustis	1 914	1 285	
Kokku võlad töövõtjatele	4 283	3 773	7

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 218	0	12 672
Üksikisiku tulumaks	0	1 144	0	1 014
Sotsiaalmaks	0	2 056	0	1 975
Kohustuslik kogumispension	0	101	0	90
Töötuskindlustusmaksed	0	58	0	48
Ettemaksukonto jääk	0		1 576	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		15 577	1 576	15 799

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 275 966	5 402 503
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 568 991	1 350 625
Kokku tingimuslikud kohustised	7 844 957	6 753 128

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 048 765	1 112 297
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 048 765	1 112 297
Kokku müügitulu	1 048 765	1 112 297
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	777 314	766 254
Muu müük	271 451	346 043
Kokku müügitulu	1 048 765	1 112 297

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	46 249
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	567 500	0
Kokku muud äritulud	567 500	46 249

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	99 939	106 465
Energia	143 387	188 461
Elektrienergia	87 527	118 070
Soojusenergia	55 860	70 391
Muud	4 656	3 179
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	247 982	298 105

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	4 394	2 878
Mitmesugused bürookulud	922	1 668
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 143	3 795
Raamatupidamisteenus	6 190	7 005
Pangakulud	117	119
Muud	1 139	2 662
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 905	18 127

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	36 434	34 216
Sotsiaalmaksud	11 702	11 103
Töötuskindlustusmakse	140	130
Kokku tööjõukulud	48 276	45 449
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 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	92 020	132 616
Kokku intressikulud	92 020	132 616

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	16 279	600 000	150 000
Eesti	100 000	16 279	600 000	150 000
Kokku	100 000	16 279	600 000	150 000

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 485	3 693	528	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 916	1 220	20 912	1 916

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 546	21 168	41 169	1 847
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 089	623 070	34 801	911 560

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	326 000	0	0	730 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	17 949	17 949

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2020

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	03.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osühing Kediiv osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osühing Kediiv (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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

03.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	03.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 653 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 191 829
Kokku	7 844 957
Jaotamine	
Dividendideks	215 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 629 957
Kokku	7 844 957

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 653 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 191 829
Kokku	7 844 957
Jaotamine	
Dividendideks	215 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 629 957
Kokku	7 844 957

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1048765	100.00%	Jah

Sidevahendid

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