

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osäühing Kediiv

registrikood: 10004737

tänavanimi: Kaluri

maja ja korteri number: 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Tulumaks	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks oli 2021. 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 kolmel korrusel asuvad bürooruumid, 42 hotellituba, saunakeskus ning konverentsiruumid.

Väljaüüritavat pinda on kokku 6948 m². Suurimaks üürnikuks on Hotell Tartu OÜ. Teised suuremad üürnikud aruandeaastal olid Compensa Vienna Insurance Group ADB Eesti filiaal, Eesti Metsameister OÜ, Bolt Store EE 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.

2020. aastal alanud Covid kriisi negatiivne mõju Soola 3 hoonete suuremate üürnike ja seeläbi ka OÜ Kediiv majandustulemustele hakkas 2021. aastal vähenema. Tulenevalt turismisektori aeglasemast taastumisest tehti aasta alguses mõningasi üürisoodustusi vaid Hotell Tartu OÜ-le, mis mõjutas pisut ka OÜ Kediiv müügitulu.

Ettevõtte müügitulu 2021. aastal oli 934 tuhat eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 5%. 2021. aasta puhaskasumiks kujunes 501 tuhat eurot.

Ettevõttes töötab lisaks juhatuse liikmele 2 töölepinguga töötajat. 2021. aasta tööjõukulu oli 48 tuhat eurot.

Ettevõtte juhatuse seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised:	1,10	1,14
Võlakordaja (%) = kohustised / omakapital*100:	56,92	64,32

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	434 460	406 082	2
Nõuded ja ettemaksed	35 092	63 346	3
Kokku käibevarad	469 552	469 428	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 791 129	10 781 129	4
Kokku põhivarad	10 791 129	10 781 129	
Kokku varad	11 260 681	11 250 557	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	335 329	327 939	6
Võlad ja ettemaksed	92 114	83 420	7
Kokku lühiajalised kohustised	427 443	411 359	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 657 211	3 992 540	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 657 211	3 992 540	
Kokku kohustised	4 084 654	4 403 899	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 663 153	7 629 957	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 370	-794 803	
Kokku omakapital	7 176 027	6 846 658	
Kokku kohustised ja omakapital	11 260 681	11 250 557	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	933 608	883 928	10
Muud äritulud	1 137	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-234 977	-187 605	11
Mitmesugused tegevuskulud	-23 508	-21 719	12
Tööjõukulud	-48 319	-47 810	13
Muud ärikulud	-5 596	-1 284 477	14
Ärikasum (kahjum)	622 345	-657 683	
Intressitulud	36	27	
Intressikulud	-93 011	-95 545	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-6 602	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	529 370	-759 803	
Tulumaks	-28 000	-35 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 370	-794 803	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediiv 2021. 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.

OÜ Kediiv on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Finantsvarad

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) 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 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

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 õiglasel väärtusel 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 õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	241	141
Arvelduskontod	434 219	405 941
Kokku raha	434 460	406 082

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	35 092	63 346
Ostjatelt laekumata arved	35 092	63 346
Kokku nõuded ostjate vastu	35 092	63 346

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	12 051 129
Ostud ja parendused	14 477
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 284 477
31.12.2020	10 781 129
Ostud ja parendused	15 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 596
31.12.2021	10 791 129

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	680 081	690 405
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	306 804	257 087

Kinnisvarainvesteering koosneb maatulundusmaast maksumusega 51 129 eurot ja Tartus Soola 3 asuvast kinnisvaraobjektist maksumusega 10 740 000 eurot. Maatulundusmaa suurusega 2,79 ha on kajastatud soetusmaksumuses, sest juhtkonna hinnangul ei ole antud varaobjekti õiglase väärtuse määramine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Tartu linnas asuv kinnisvaraobjekt, mis koosneb renoveeritud hotellihoonest ja 2017 valminud juurdeehitusest, on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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

Hindamisel on kasutatud diskontomäära 8% ja kapitalisatsioonimäära 7%.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	680 081	690 405
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020

12 kuu jooksul	795 179	734 946
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	10 740 000	10 730 000
Kokku	10 740 000	10 730 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	4 056	4 056
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	0	4 056

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 992 540	335 329	3 657 211		Euribor+2,2%	EUR	28.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 992 540	335 329	3 657 211				
Laenukohustised kokku	3 992 540	335 329	3 657 211				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 320 479	327 939	3 992 540		Euribor+2,2%	EUR	28.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	4 320 479	327 939	3 992 540				
Laenukohustised kokku	4 320 479	327 939	3 992 540				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	10 740 000	10 730 000
Kokku	10 740 000	10 730 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	33 379	33 379	
Võlad töövõtjatele	4 401	4 401	8
Maksuvõlad	17 288	17 288	9
Saadud ettemaksed	37 046	37 046	
Tulevaste perioodide tulud	37 046	37 046	
Kokku võlad ja ettemaksed	92 114	92 114	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 879	20 879	
Võlad töövõtjatele	4 199	4 199	8
Maksuvõlad	15 058	15 058	9
Saadud ettemaksed	43 284	43 284	
Tulevaste perioodide tulud	43 284	43 284	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 420	83 420	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 577	2 375	
Puhkusetasude kohustis	1 824	1 824	
Kokku võlad töövõtjatele	4 401	4 199	7

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 748	0	11 849
Üksikisiku tulumaks	0	1 183	0	1 038
Sotsiaalmaks	0	2 194	0	2 018
Kohustuslik kogumispension	0	101	0	98
Töötuskindlustusmaksed	0	62	0	55
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		17 288		15 058

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	933 608	883 928	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	933 608	883 928	
Kokku müügitulu	933 608	883 928	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	680 081	690 405	4
Muu müük	253 527	193 523	
Kokku müügitulu	933 608	883 928	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	85 513	83 786
Energia	145 435	101 242
Elektrienergia	98 142	58 934
Soojusenergia	47 293	42 308
Muud	4 029	2 577
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	234 977	187 605

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	4 056	4 056
Mitmesugused bürookulud	3 342	1 237
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 155	9 155
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	663
Raamatupidamisteenus	6 435	6 435
Pangakulud	124	125
Muud	396	48
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 508	21 719

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	36 220	35 881
Sotsiaalmaksud	11 953	11 787
Töötuskindlustusmakse	146	142
Kokku tööjõukulud	48 319	47 810
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 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 596	1 284 477
Kokku muud ärikulud	5 596	1 284 477

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	93 011	95 545
Kokku intressikulud	93 011	95 545

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	172 000	28 000	215 000	35 000
Eesti	172 000	28 000	215 000	35 000
Kokku	172 000	28 000	215 000	35 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
--------------	------	------

Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 755	1 454
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 170	54 283
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 925	55 737
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 283	4 803
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 220	1 220
Kokku võlad ja ettemaksed	6 503	6 023

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51	11 933		12 215
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34	528 447	34	514 454
Kokku müüdnud	85	540 380	34	526 669

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		32 879		27 867
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		24 848		24 040
Kokku ostetud		57 727		51 907

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	17 949	17 949

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2022

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	18.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kediiv osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Kediiv (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahknab oluliselt 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 auditiprotseduure 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 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 märkimisväärsed kahtlused 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

18.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	18.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 663 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 370
Kokku	7 164 523
Jaotamine	
Dividendideks	172 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 992 523
Kokku	7 164 523

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 663 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	501 370
Kokku	7 164 523
Jaotamine	
Dividendideks	172 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 992 523
Kokku	7 164 523

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	933608	100.00%	Jah

Sidevahendid

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