

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing Kediiv

registrikood: 10004737

tänavanimi: Kaluri tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 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 ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressitulud	12
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Tulumaks	12
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks oli 2023. aastal jätkuvalt äriruumide väljaüürimine ja haldusteenuse pakkumine Tartu linnas Soola 3 kinnistul asuvates 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 ning ülejäänud kolmel korrusel 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. Nimetatud tegurid aitavad maandada 2022.a. alanud ja 2023. majandusaastal jätkunud majanduskeskkonna ebakindlusest tulenevaid riske.

Ettevõtte majadustulemustele avaldab mõju samuti 2022.a. alanud ja 2023. aastal jätkunud Euribori tõus, mis suurendab kasutatava võõrkapitali hinda. Tugev kapitaliseeritus on aidanud siiski tagada piisava likviidsuse ka muutunud majanduskeskkonnas.

Üha olulisemaks teguriks otsuste vastuvõtmisel praegu ja ka tulevikus saab kestlikkus ja jätkusuutlikus ehk ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kediiv OÜ-le kuuluval kinnistul asuva hoone ehitamisel on kasutatud kauakestvaid materjale, tehnosüsteemid on osaliselt uuendatud ja osaliselt uued. Lähituleviku investeeringud planeeritakse suures osas just hoone ja selle tehnosüsteemide energia säästu ja keskkonna jätkusuutlikut arengut silmas pidades. Eelpool toodud põhimõtteid silmas pidades läks Kediiv OÜ 2023. majandusaasta lõpus üle paberivabale raamatupidamisele. Samuti osales ettevõtte majandusaastal kinnistu omanikuna protsessis, mille tulemusena väljastati Soola 3 suurimale üürnikule Hotell Tartu OÜ-le turismiettevõtetele mõeldud rahvusvaheline ökomärgis Green Key.

Ettevõtte müügitulu 2023. aastal oli 1 159 725 eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 2%.

Ettevõtte juhatuse seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised:	1,11	1,26
Võlakordaja (%) = kohustised / omakapital*100:	43,33	49,53

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	467 300	525 554	2
Nõuded ja ettemaksed	33 607	33 883	3
Kokku käibevarad	500 907	559 437	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 791 129	10 791 129	4
Kokku põhivarad	10 791 129	10 791 129	
Kokku varad	11 292 036	11 350 566	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	350 408	342 886	6
Võlad ja ettemaksed	99 504	102 748	7
Kokku lühiajalised kohustised	449 912	445 634	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 963 917	3 314 326	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 963 917	3 314 326	
Kokku kohustised	3 413 829	3 759 960	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 343 702	6 992 523	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 001	586 579	
Kokku omakapital	7 878 207	7 590 606	
Kokku kohustised ja omakapital	11 292 036	11 350 566	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 159 725	1 139 430	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-331 149	-358 990	11
Mitmesugused tegevuskulud	-18 417	-17 828	12
Tööjõukulud	-60 637	-51 226	13
Muud ärikulud	-15	0	
Ärikasum (kahjum)	749 507	711 386	
Intressitulud	6 431	41	14
Intressikulud	-190 337	-96 005	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	565 601	615 422	
Tulumaks	-42 600	-28 843	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 001	586 579	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediiv 2023. 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. 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 rahalähendina kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olevat raha ning tähtajalisi hoiuseid, mille vabastamistähtajani on vähem kui 3 kuud.

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. Ümberhindlustest 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.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja

kui suured maksed tegelikult toimuvad.

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.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksmisel füüsilisele isikule kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%. 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 9.

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	241	241
Raha arvelduskontol	267 059	525 313
Tähtajaline hoius, periood 1 aasta	100 000	0
Tähtajaline hoius, periood 6 kuud	100 000	0
Kokku raha	467 300	525 554

Ettevõtte on paigutanud raha tähtajalisele hoiusele:

Hoius, periood 06.02.2023-06.02.2024, intressimäär aastas 2,73%;

hoius, periood 07.08.2023-07.02.2024, intressimäär aastas 3,28%.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 791	29 791
Ostjatelt laekumata arved	29 791	29 791
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		0
Muud nõuded	3 816	3 816
Intressinõuded	3 816	3 816
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 607	33 607
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 883	33 883
Ostjatelt laekumata arved	34 277	34 277
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-394	-394
Muud nõuded		0
Intressinõuded		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 883	33 883

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	10 791 129
31.12.2022	10 791 129
31.12.2023	10 791 129

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	841 900	790 763
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	410 203	428 005

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

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	841 900	790 763	4
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	859 080	841 074	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 740 000	10 740 000	
Kokku	10 740 000	10 740 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 314 325	350 408	2 963 917		6,13%	EUR	28.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 314 325	350 408	2 963 917				
Laenukohustised kokku	3 314 325	350 408	2 963 917				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 657 212	342 886	3 314 326		2,85%	EUR	28.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 657 212	342 886	3 314 326				
Laenukohustised kokku	3 657 212	342 886	3 314 326				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	10 740 000	10 740 000
Kokku	10 740 000	10 740 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	33 141	33 141	
Võlad töövõtjatele	5 340	5 340	
Maksuvõlad	15 999	15 999	8
Saadud ettemaksed	45 024	45 024	
Tulevaste perioodide tulud	45 024	45 024	
Kokku võlad ja ettemaksed	99 504	99 504	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 593	35 593	
Võlad töövõtjatele	4 587	4 587	
Maksuvõlad	17 318	17 318	8
Saadud ettemaksed	45 250	45 250	
Tulevaste perioodide tulud	45 250	45 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	102 748	102 748	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	11 668	0	13 524
Üksikisiku tulumaks	0	1 540	0	1 311
Sotsiaalmaks	0	2 594	0	2 309
Kohustuslik kogumispension	0	121	0	105
Töötuskindlustusmaksed	0	76	0	69
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		15 999		17 318

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 293 362	6 063 282
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 573 341	1 515 820
Kokku tingimuslikud kohustised	7 866 703	7 579 102

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 159 725	1 139 430	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 159 725	1 139 430	
Kokku müügitulu	1 159 725	1 139 430	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	841 900	790 763	5
Muu müük	317 825	348 667	
Kokku müügitulu	1 159 725	1 139 430	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	92 451	85 902
Energia	207 885	241 965
Elektrienergia	132 611	179 621
Soojusenergia	75 274	62 344
Jooksev remont	26 877	26 590
Muud	3 936	4 533
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	331 149	358 990

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	2 166	1 563
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 155	9 155
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	394
Raamatupidamisteenus	6 935	6 535
Pangakulud	116	134
Muud	45	47
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 417	17 828

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	45 752	38 515
Sotsiaalmaksud	14 697	12 550
Töötuskindlustusmakse	188	161
Kokku tööjõukulud	60 637	51 226
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 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	6 431	41
Kokku intressitulud	6 431	41

Intressituluna on kasumiaruandes kajastatud:
 laekunud intressid 2023 aastal lõppenud lühiajaliselt hoiuselt;
 2024 aastal lõppevatelt lühiajalise hoiuse lepingutelt arvestatud intressitulu;
 üleöödeposiidilt laekunud igaõine intressitulu.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	190 337	96 005
Kokku intressikulud	190 337	96 005

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	235 400	42 600	172 000	28 843
Eesti	235 400	42 600	172 000	28 843
Kokku	235 400	42 600	172 000	28 843

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 103	1 204
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 756	22 034
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 859	23 238
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 276	8 081
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 966	1 237
Kokku võlad ja ettemaksed	11 242	9 318

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115	8 133	188	12 266
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	704 485	0	687 828
Kokku müüdnud	115	712 618	188	700 094

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	42 758	0	33 043
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 439	24 150	210	27 495
Kokku ostetud	2 439	66 908	210	60 538

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2023	2022
Arvestatud tasu	21 000	17 949

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2024

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	12.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kediiv osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Kediiv (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvestuseksperptide 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 lahkeb 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali

põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

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

12.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	12.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 343 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 001
Kokku	7 866 703
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 616 703
Kokku	7 866 703

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 343 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 001
Kokku	7 866 703
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 616 703
Kokku	7 866 703

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1159725	100.00%	Jah

Sidevahendid

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