

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: osühing Kediiv

registrikood: 10004737

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kaluri tn 2
postisihthnumber: 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 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Intressitulud	12
Lisa 17 Tulumaks	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks oli 2024. 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 jätkuvast majanduskeskkonna ebakindlusest tulenevaid riske.

Ettevõtte majadustulemustele avaldab endiselt ka mõju 2022.a. alanud Euribori tõus, mis on suurendanud kasutatava võõrkapitali hinda. Majandusaasta teisel poolel hakkas Euribori tase siiski alanema ja see koos tugeva kapitaliseeritusega 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 investeringud 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.

Ettevõtte müügitulu 2024. aastal oli 1 138 861 eurot.

Ettevõtte juhatus on seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kediiv OÜ peamised finantssuhtarvud:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised:	1,16	1,11
Võlakordaja (%) = kohustised / omakapital*100:	57,32	43,33

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	451 051	467 300	2
Nõuded ja ettemaksed	30 235	33 607	3
Kokku käibevarad	481 286	500 907	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 691 129	10 791 129	4
Kokku põhivarad	10 691 129	10 791 129	
Kokku varad	11 172 415	11 292 036	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	315 204	350 408	6
Võlad ja ettemaksed	98 179	99 504	7
Kokku lühiajalised kohustised	413 383	449 912	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 657 394	2 963 917	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 657 394	2 963 917	
Kokku kohustised	4 070 777	3 413 829	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 587	9 587	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 853 229	7 343 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 905	523 001	
Kokku omakapital	7 101 638	7 878 207	
Kokku kohustised ja omakapital	11 172 415	11 292 036	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 138 861	1 159 725	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 478	-331 149	11
Mitmesugused tegevuskulud	-20 593	-18 417	12
Tööjõukulud	-61 713	-60 637	13
Muud ärikulud	-100 000	-15	14
Ärikasum (kahjum)	664 077	749 507	
Intressitulud	9 961	6 431	16
Intressikulud	-198 707	-190 337	15
Muud finantstulud ja -kulud	-1 900	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	473 431	565 601	
Tulumaks	-236 526	-42 600	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 905	523 001	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kediiv 2024. 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. Arvestuspõhimõtteid ei ole võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud.

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 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. 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.

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.

Intressitulu 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 maksimisele 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. Alates 2025. aastast maksustatakse väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78, regulaarselt makstavatele dividendidele erikorda ei rakendata.

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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	241	241
Raha arvelduskontol	150 810	267 059
Tähtajaline hoius, periood 2 kuud	200 000	100 000
Tähtajaline hoius, periood 3 kuud	100 000	100 000
Kokku raha	451 051	467 300

Ettevõtte on paigutanud raha tähtajalisele hoiusele:

Hoius, periood 09.12.2024-09.02.2025, intressimäär aastas 2,5%;

hoius, periood 18.12.2024-18.03.2025, intressimäär aastas 3,0%.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 821	29 821
Ostjatelt laekumata arved	29 821	29 821
Muud nõuded	414	414
Intressinõuded	414	414
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 235	30 235
	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	10 791 129
31.12.2023	10 791 129
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-100 000
31.12.2024	10 691 129

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	860 322	841 900
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	374 768	410 203

Kinnisvarainvesteering koosneb maatulundusmaast maksumusega 51 129 eurot ja Tartus Soola 3 asuvast kinnisvaraobjektist maksumusega 10 640 000 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 8,25% ja kapitalisatsioonimäära 7,25%.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	860 322	841 900
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	862 776	859 080
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	10 640 000	10 740 000
Kokku	10 640 000	10 740 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 972 598	315 204	3 657 394		6 kuu EURIBOR+1,95%	EUR	31.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	3 972 598	315 204	3 657 394				
Laenukohustised kokku	3 972 598	315 204	3 657 394				
	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	10 640 000	10 740 000
Kokku	10 640 000	10 740 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek korteriomanditele Tartus Soola 3.
 Tagatisvara on kindlustatud.
 Tagatisvara väärtus on hinnatud sõltumatu eksperdi poolt.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 700	27 700	
Võlad töövõtjatele	5 457	5 457	
Maksuvõlad	20 007	20 007	8
Saadud ettemaksed	45 015	45 015	
Tulevaste perioodide tulud	45 015	45 015	
Kokku võlad ja ettemaksed	98 179	98 179	

	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	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	15 497	0	11 668
Üksikisiku tulumaks	0	1 620	0	1 540
Sotsiaalmaks	0	2 626	0	2 594
Kohustuslik kogumispension	0	183	0	121
Töötuskindlustusmaksed	0	81	0	76
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	20 007	0	15 999

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 530 318	6 293 362
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 559 833	1 573 341
Kokku tingimuslikud kohustised	7 090 151	7 866 703

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 138 861	1 159 725
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 138 861	1 159 725
Kokku müügitulu	1 138 861	1 159 725
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja kättlus	860 322	841 900
Muu müük	278 539	317 825
Kokku müügitulu	1 138 861	1 159 725

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	83 290	92 451
Energia	175 159	207 885
Elektrienergia	116 527	132 611
Soojusenergia	58 632	75 274
Jooksev remont	30 238	26 877
Muud	3 791	3 936
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	292 478	331 149

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	2 226	2 166
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 087	9 155
Raamatupidamisteenus	7 135	6 935
Pangakulud	170	116
Muud	975	45
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 593	18 417

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	46 707	45 752
Sotsiaalmaksud	14 815	14 697
Töötuskindlustusmakse	191	188
Kokku tööjõukulud	61 713	60 637
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 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	100 000	0
Muud	0	15
Kokku muud ärikulud	100 000	15

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	198 707	190 337
Kokku intressikulud	198 707	190 337

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	9 961	6 431
Kokku intressitulud	9 961	6 431

Lisa 17 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 013 474	236 526	235 400	42 600
Eesti	1 013 474	236 526	235 400	42 600
Kokku	1 013 474	236 526	235 400	42 600

Lisa 18 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 319	1 103
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 971	19 756
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 290	20 859
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 751	8 276
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 355	2 966
Kokku võlad ja ettemaksed	6 106	11 242

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64	8 456	115	8 133
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	693 020	0	704 485
Kokku müüdnud	64	701 476	115	712 618

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	33 351	0	42 758
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	988	24 395	2 439	24 150
Kokku ostetud	988	57 746	2 439	66 908

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	21 000	21 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2025

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	25.02.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 lahkneb 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

25.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kediiv (registrikood: 10004737) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	25.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 853 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 905
Kokku	7 090 134
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 090 134
Kokku	7 090 134

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 853 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 905
Kokku	7 090 134
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 090 134
Kokku	7 090 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1138861	100.00%	Jah