

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kai 1 OÜ

registrikood: 12428513

tänavanimi, maja number: Kai tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 678 0005

e-posti aadress: info@estmakcapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Kai 1 OÜ on asutatud 2013. aastal. Ettevõtte tegeleb äripindade väljarentimisega Ettevõttele kuuluvas büroohoones Kai 1, Tallinn, mis oli rentnike sissekolimiseks valmis 2016. aasta alguses.

2022. aasta müügitulu moodustas 1 526 tuhat eurot (2021: 1 307 tuhat eurot).

Ettevõttele ei ole töötajaid.

Aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuutakursside muutumisega seonduvaid riske.

Kai 1 OÜ kuuluva ärihoone üüripinnad on büroo- ja teeninduspinnad. Viimastel aastatel on ärikinnisvara uusarendusi Kesklinnas vähem valminud ja see on loonud olukorra, kus tugevad ettevõtted otsivad endale sobivaid pindasid juba valmis hoonetes, mis oleksid kaasaegsed, moodsad ja efektiivsed. Sellest tulenevalt on Kai 1 OÜ'le kuuluvad äripinnad atraktiivsed. Kai 1 OÜ äripinnad on kaetud tähtajaliste lepingutega ja see pakub stabiilsust.

Ettevõtte on võtnud eesmärgiks järgida vastutustundliku ja jätkusuutliku äritegevuse põhimõtteid.

Finantsriskide maandamiseks on projekti laenu ja kinnisvara tagatise väärtuse suhe hoitud konservatiivsena alla 60% ja laenuteeninduse arvutamisel on arvestatud intressimäärade kasvuga.

2023. aasta peamiseks tegevuseks on jätkata koostööd tegutsevate rentnikega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	45%	203%
Ärentaablus	70%	233%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,28	0,38
Võlakordaja	0,54	0,57
ROA	4%	16%
ROE	9%	37%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

ROA (%) = puhaskasum / varad * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 013	97 403	
Nõuded ja ettemaksed	96 456	125 709	2
Kokku käibevarad	165 469	223 112	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	2, 13
Kinnisvarainvesteeringud	16 753 235	16 720 000	3
Materiaalsed põhivarad	41 739	0	
Immateriaalsed põhivarad	307	439	
Kokku põhivarad	16 895 281	16 720 439	
Kokku varad	17 060 750	16 943 551	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	474 057	480 666	4, 13
Võlad ja ettemaksed	112 686	102 636	5
Kokku lühiajalised kohustised	586 743	583 302	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 423 865	8 988 077	4
Võlad ja ettemaksed	145 930	148 593	5
Kokku pikaajalised kohustised	8 569 795	9 136 670	
Kokku kohustised	9 156 538	9 719 972	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 221 079	4 565 720	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 633	2 655 359	
Kokku omakapital	7 904 212	7 223 579	
Kokku kohustised ja omakapital	17 060 750	16 943 551	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 526 227	1 307 712	7
Muud äritulud	25 260	2 170 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-286 161	-208 352	9
Mitmesugused tegevuskulud	-190 749	-219 234	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 748	0	
Muud ärikulud	-14	-13	
Ärikasum (kahjum)	1 071 815	3 050 113	
Intressitulud	922	969	
Intressikulud	-392 104	-395 723	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	680 633	2 655 359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 633	2 655 359	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kai 1 OÜ (edaspidi - ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne väikeettevõtja lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Kai 1 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandustehingud kijendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha lähendite mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna nende laekumise hetkel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruandekuupäeval nende õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses

(millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Alates 01.01.2018 saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmäära 14%. 14% soodusmäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendus soodusmäär 14%, ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Dividendide väljamaksmisega kaasnev ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

Seotud isikuteks loetakse

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahinguhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	35 504	35 504	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	100 000	0	100 000	13
Laenunõuded	15 000	15 000	0	13
Muud nõuded	43 872	43 872	0	
Intressinõuded	43 872	43 872	0	
Ettemaksed	2 080	2 080	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	196 456	96 456	100 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64 994	64 994	0	
Laenunõuded	15 000	15 000	0	13
Muud nõuded	42 962	42 962	0	
Intressinõuded	42 962	42 962	0	
Ettemaksed	2 753	2 753	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 709	125 709	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	14 550 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 170 000
31.12.2021	16 720 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 235
31.12.2022	16 753 235

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 196 862	1 092 650
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-286 161	-208 352

31. detsember 2021 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on korrigeeritud vastavalt sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnangule. Õiglase väärtuse määramisel oli kasutatud diskonteeritud rahavoogudel baseeruvat tulumeetodit, kuna tegu on renditulu genereeriva objektiga.

31. detsember 2022 seisuga on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leitud, et

vara õiglane väärtus võrdub vara bilansilise väärtusega.

Juhtkonna hinnangul õiglase väärtuse leidmisel kasutatud sisendid vastvad turukeskmistele määradele.

Renditulu on kajastatud kasumiaruande real Müügitulu (lisa 7).

Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud kasumiaruande real Muud äritulud (lisa 8).

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 177 922	474 057	7 703 865		EUR	2026	
Laen seotud osapoolelt	720 000	0	720 000		EUR	2024	13
Pikaajalised laenud kokku	8 897 922	474 057	8 423 865				
Laenukohustised kokku	8 897 922	474 057	8 423 865				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 655 004	480 666	8 174 338		EUR	2026	
Laen seotud osapoolelt	813 739	0	813 739		EUR	2024	13
Pikaajalised laenud kokku	9 468 743	480 666	8 988 077				
Laenukohustised kokku	9 468 743	480 666	8 988 077				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	16 753 235	16 720 000
Kokku	16 753 235	16 720 000

Pangalaenu tagatiseks oli seatud hüpoteek kinnistule aadressiga: Kai 1, Tallinn. Vt lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 967	41 967	0	
Võlad seotud osapooltele	1 820	1 820	0	13
Maksuvõlad	11 527	11 527	0	
Muud võlad	13 261	0	13 261	
Intressivõlad	13 261	0	13 261	13
Tagatisraha	190 041	57 372	132 669	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 616	112 686	145 930	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	42 565	42 565	0	
Võlad seotud osapooltele	3 240	3 240	0	13
Maksuvõlad	13 716	13 716	0	
Muud võlad	43 115	43 115	0	
Intressivõlad	43 115	43 115	0	13
Tagatisraha	148 593	0	148 593	
Kokku võlad ja ettemaksed	251 229	102 636	148 593	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustised teiste seotud osapoolte ees (Lisa 13).

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 7 901 712 (31.12.2021: 7 221 079) eurot.

Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 1 580 342 (2021: 1 444 216) eurot. Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 321 370 (2021: 5 776 863) eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 526 227	1 307 712
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 526 227	1 307 712
Kokku müügitulu	1 526 227	1 307 712
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine ja käitus	1 526 227	1 307 712
Kokku müügitulu	1 526 227	1 307 712

Müügitulu sisaldab endas müüke seotud osapooltele, mille kohta on info avalikustatud lisas 13.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	25 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 170 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	260	0
Kokku muud äritulud	25 260	2 170 000

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	12 781	242
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 375	100
Energia	169 469	98 414
Elektrienergia	131 398	72 563
Soojusenergia	38 071	25 851
Veevarustusteenused	3 892	3 684
Alltöövõtutööd	77 417	91 235
Transpordikulud	70	161
Üür ja rent	1 661	2 017
Maamaks ja kindlustus	7 630	10 222
Muud	2 866	2 277
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	286 161	208 352

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Lähetuskulud	28 594	18 952
Koolituskulud	0	13 429
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 090	3 731
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 774
Juriidilised kulud ja õigusabi	13 777	40 548
Juhtimisteenused	93 344	85 500
Raamatupidamise ja auditi kulud	8 662	6 825
Muud	40 282	46 475
Kokku mitmesugused tegevuskulud	190 749	219 234

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad endas ostusid seotud osapooltelt, mille kohta on info avalikustatud lisa 13.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatare liikmetele töötasu ei arvestatud.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Pangalaenu intressid	315 697	263 239	
Muude saadud laenude intressid	76 407	132 484	13
Kokku intressikulud	392 104	395 723	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estmak Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	58 872	57 962	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 872	57 962	

Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 032	46 355	5
Kokku võlad ja ettemaksed	24 032	46 355	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 000	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720 000	813 739	4
Kokku laenukohustised	720 000	813 739	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 261	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	13 261	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	10 000	15 000	900	2
Kokku antud laenud	25 000	10 000	15 000	900	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 000	0	0	15 000	910	2
Kokku antud laenud	15 000	0	0	15 000	910	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 268 884	1 455 145	813 739	132 484	4, 12
Kokku laenukohustised	2 268 884	1 455 145	813 739	132 484	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	813 739	0	93 739	720 000	76 407	4, 12
Kokku laenukohustised	813 739	0	93 739	720 000	76 407	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 315	0	0	914
Kokku müüdud	5 315	0	0	914

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 500	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 246	160 744	0	121 583
Kokku ostetud	50 746	160 744	0	121 583

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil pole seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid allahinnatud.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ettevõttel on negatiivne käibekapital. Seotud osapooled on andnud oma kinnituse mitte nõudma laenuühiosa ja intresside maksmist järgmise 12 kuu jooksul ning emaettevõtte on andnud oma nõusoleku vajadusel toetada ettevõtet materiaalselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kai 1 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kai 1 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5

Tallinn 10117

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 221 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	680 633
Kokku	7 901 712
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 901 712
Kokku	7 901 712

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1526227	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Capital OÜ	11559160	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6780005
E-posti aadress	info@estmakcapital.ee