

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kai 1 OÜ

registrikood: 12428513

tänavanimi: Laeva tn 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kai 1 OÜ on asutatud 27.02.2013.

2014. aasta lõpus alustati ettevõttele kuuluvale kinnistule büroohoone rajamisega. Rentnikele avati hoone 2016. aasta alguses.

Aruandeaastal suurenes kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus 1,27 miljoni euro võrra.

2016. aasta müügitulu oli 1,5 miljonit eurot, tulemiks kujunes kahjum 315,7 tuhat eurot. Kahjum tekkis finantseerimiskuludest.

Ettevõttele ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2017. aastal teenib ettevõtte tulu äripindade väljarentimisest.

Peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Puhasrentaablus (%)	-21,10	12 388,77
Ärentaablus (%)	33,57	14 348,52
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,31	0,60
Võlakordaja	0,83	0,76
ROA (%)	-1,99	28,05
ROE (%)	-11,65	117,73

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogu passiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2016	2015
Müügitulu	1 496 035	28 752
Puhaskasum	-315 727	3 562 017
Ärikasum	502 267	4 125 485
Käibevara	2 613 960	698 395
Lühiajalised kohustised	606 347	1 169 582
Kohustised kokku	13 181 683	9 672 614
Varad kokku	15 891 737	12 698 395
Omakapital kokku	2 710 054	3 025 781

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 075 102	236 473	
Nõuded ja ettemaksed	538 858	461 922	2
Kokku käibevarad	2 613 960	698 395	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 271 409	12 000 000	3
Materiaalsed põhivarad	6 083	0	
Immateriaalsed põhivarad	285	0	
Kokku põhivarad	13 277 777	12 000 000	
Kokku varad	15 891 737	12 698 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	321 622	146 000	4
Võlad ja ettemaksed	284 725	1 023 582	5
Kokku lühiajalised kohustised	606 347	1 169 582	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 412 480	7 884 292	4
Võlad ja ettemaksed	162 856	618 740	5
Kokku pikaajalised kohustised	12 575 336	8 503 032	
Kokku kohustised	13 181 683	9 672 614	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 023 281	-538 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-315 727	3 562 017	
Kokku omakapital	2 710 054	3 025 781	
Kokku kohustised ja omakapital	15 891 737	12 698 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 496 035	28 752	
Muud äritulud	1 228	4 309 538	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-785 090	-28 752	8
Mitmesugused tegevuskulud	-209 437	-184 053	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-467	0	
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	502 267	4 125 485	
Intressikulud	-810 166	-563 674	11
Muud finantstulud ja -kulud	-7 828	206	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-315 727	3 562 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-315 727	3 562 017	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kai 1 OÜ 2016. aasta majandusaasta aruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud juhindudes Eesti heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osaühingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus. 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 õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud eksperthinnangut.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kohustisi nende algses soetusmaksumuses, korrigeerimised viiakse läbi vaid siis kui need on asjakohased. Näiteks juhul kui finantsinstrument makstakse tagasi ühes osas, tema soetamismaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema laekumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on maksumääraks 20/80 väljamaksete netosummalt. 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 kohustis 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

- a) omanikke,
- b) juhatuse liikmeid,
- c) eelnimetatud isikute pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	522 451	522 451
Ostjatelt laekumata arved	522 451	522 451
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	472	472
Muud nõuded	56	56
Intressinõuded	56	56
Ettemaksed	2 025	2 025
Tulevaste perioodide kulud	2 025	2 025
Ette arvestatud käibemaks	13 854	13 854
Kokku nõuded ja ettemaksed	538 858	538 858
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 623	4 623
Ostjatelt laekumata arved	4 623	4 623
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	91 439	91 439
Ettemaksed	365 860	365 860
Muud makstud ettemaksed	365 860	365 860
Kokku nõuded ja ettemaksed	461 922	461 922

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 345 514
Ostud ja parendused	5 344 948
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 309 538
31.12.2015	12 000 000
Ostud ja parendused	1 271 409
31.12.2016	13 271 409

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	729 902	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-785 090	-6 916

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse büroohoonet, mis avati üürikele 2016. aasta esimeses pooles. Aruandeaastal suurenes hoone soetusmaksumus 1,27 miljoni euro väärtuses.

31. detsember 2016 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leitud, et vara õiglase väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu ja turu diskontomäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud on kajastatud kasumiaruandes real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 852 928	321 622	7 531 306	0	6-kuu EURIBOR + 1,9%	EUR	13.05.2021	
Laen seotud isikult	4 272 882	0	4 272 882	0	10%	EUR	01.10.2019	13
Laen seotud isikult	608 292	0	608 292	0	12%	EUR	21.12.2020	13
Pikaajalised laenud kokku	12 734 102	321 622	12 412 480	0				
Laenukohustised kokku	12 734 102	321 622	12 412 480	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	1 561 000	0	0	1 561 000	12%	EUR	07.03.2023	13
Laen seotud isikult	146 000	146 000	0	0	12%	EUR	19.05.2016	13
Laen seotud isikult	4 770 000	0	4 770 000	0	10%	EUR	01.10.2019	13
Laen seotud isikult	1 553 292	0	1 553 292	0	12%	EUR	21.12.2020	13
Pikaajalised laenud kokku	8 030 292	146 000	6 323 292	1 561 000				
Laenukohustised kokku	8 030 292	146 000	6 323 292	1 561 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	13 271 409	12 000 000
Kokku	13 271 409	12 000 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek hoonestatud kinnistule Kai 1 Tallinn.

Laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	26 379	26 379	0	
Maksuvõlad	109 233	109 233	0	
Muud võlad	170 731	7 875	162 856	
Intressivõlad	170 731	7 875	162 856	13
Saadud ettemaksed	141 238	141 238	0	
Muud saadud ettemaksed	141 238	141 238	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	447 581	284 725	162 856	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	508 594	508 594	0	
Muud võlad	1 051 753	433 013	618 740	
Intressivõlad	1 051 753	433 013	618 740	13
Saadud ettemaksed	81 975	81 975	0	
Muud saadud ettemaksed	81 975	81 975	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 642 322	1 023 582	618 740	

Lühiajaline intressikohustus seisuga 31.12.2016 summas 7 875 eurot on pangalaenult arvestatud intressid.

Ettevõtte on väljastanud juriidilise isiku garantiid summas 8 300 000 ja 7 600 000 eurot.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 oli 2 707 554 eurot. Kui makstaks välja kogu jaotamata kasum brutodividendidena, kaasneks tulumaksu kohustus 541 511 eurot. Netodividendidena on võimalik välja maksta 2 166 043 eurot.		

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	4 309 538	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 228	0	
Kokku muud äritulud	1 228	4 309 538	

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-629 105	0
Energia	-64 968	-28 562
Elektrienergia	-46 726	-23 685
Soojusenergia	-18 242	-4 877
Veevarustusteenused	-5 477	-190
Haldus- ja hoolduskulud	-75 859	0
Maamaks ja kindlustus	-9 681	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-785 090	-28 752

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 360	-6 814
Juriidilised kulud ja õigusabi	-17 514	-219
Juhtimis- ja finantsteenused	-76 674	-93 532
Turundus ja reklaam	-65 100	-40 326
Maaklerteenused	-40 324	-39 355
Muud	-3 465	-3 807
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-209 437	-184 053

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Kai 1 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-74 663	0	
Seotud isikute laenude intressid	-735 503	-563 674	13
Kokku intressikulud	-810 166	-563 674	

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Laenulepingu tasud	-21 575	0
Intressid antud laenudelt	13 681	194
Pangakonto intressid	66	12
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-7 828	206

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 044 030	9 082 044

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtte	1 415 000	2 976 000	12%	EUR	tasutud 2016
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Ettevõtte 1	0	146 000	12%	EUR	tasutud 2016
Ettevõtte 2	200 000	697 118	10%	EUR	01.10.2019
Ettevõtte 3	700 000	1 645 000	12%	EUR	21.12.2020

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtte	490 000	0	12%	EUR	07.03.2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Ettevõtte 1	20 000	1 495 000	12%	EUR	07.03.2023
Ettevõtte 2	4 270 000	0	10%	EUR	01.10.2019
Ettevõtte 3	1 553 292	0	12%	EUR	21.12.2020

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	148 355	100 756

Kai 1 OÜ ei ole juhatuse liikmetele arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustised seisuga 31.12.2016 summas 5 044 030 eurot sisaldavad saadud laene summas 4 881 174 eurot (lisa 4) ja nendelt arvestatud intresse 162 856 eurot (lisa 5). Kohustised 31.12.2015 seisuga olid vastavalt 8 030 292 eurot laenud ning 1 051 752 eurot arvestatud intressid.

Intressikulu seotud isikute laenudelt oli 2016. aastal 735 503 eurot, 2015. aastal 563 674 eurot (lisa 11).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	11.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kai 1 OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Kai 1 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansi seisuga 31. detsember 2015 oli kajastatud kinnisvarainvesteering summas 12 miljonit eurot, mida kajastati õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvara väärtust hindas sõltumatu hindaja 2016. aasta alguses, mille tulemus kajastati 2015. aastal. Kuna seisuga 31. detsember 2014 juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei hinnanud, ei olnud meil võimalik hinnata vea mõju 31. detsember 2014 ja 2015 lõppenud majandusaastate kasumiaruannetele. Meil ei olnud võimalik hinnata, millises ulatuses olid varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2014 alahinnatud ning 2015 kasum ülehinnatud. Meil ei ole õnnestunud koguda piisavalt tõendusmaterjale, et hinnata nimetatud vea mõju võrdlusandmetele.

Sarnased asjaolud esinesid ka eelmisel majandusaastal ning me väljastasime 12. juulil 2016 märkusega järeldusotsuse.

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 arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ ei õnnestunud meil praktiliste auditiprotseduuride läbiviimisel hinnata 2015. aastal kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutuse mõju 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kasumiaruandele ja bilansile. Seetõttu ei ole me suutelsed tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 alusprintsiipi, 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 auditiprotseduureid 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, väärsitiste 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 juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkapp
Vandeauditori number 662

14. juuli 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	14.07.2017
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	14.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 023 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-315 727
Kokku	2 707 554
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 707 554
Kokku	2 707 554

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1496035	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fair Investments OÜ	11559160	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu