

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kai 1 OÜ

registrikood: 12428513

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: Tatjana@estmakcapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Kai 1 OÜ on asutatud 27.02.2013.

Ettevõtte tegeleb äripindade rendileandmisega ettevõttele kuuluvas büroohoones Kai 1 Tallinn, mis oli rentnike sissekolimiseks valmis 2016. aasta alguses.

Aruandeaastal kulus üüripindade väljaehitamisele 68 tuhat eurot.

2017. aasta müügitulu oli 1241 tuhat eurot, aruandeaasta lõppes kasumiga 247 tuhat eurot.

Ettevõttel ei ole töötajaid, juhatuse liikme tasu koos maksudega arvestati aruandeaastal 31 tuhat eurot.

Pärast bilansipäeva on lõppenud juhtumisteenuste leping Capital Mill OÜ ja Kai 1 OÜ. Seoses lepingu lõppemisega peava pooled läbirääkimisi Capital Mill OÜ võimaliku edukustasu üle.

2018. aastal teenib ettevõtte tulu äripindade väljarentimisest.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Puhasrentaablus (%)	19,88	-21,1
Ärentaablus (%)	67,45	33,57
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,43	4,31
Võlakordaja	0,82	0,83
ROA (%)	1,49	-1,99
ROE (%)	8,35	-11,65

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

	2017	2016
Müügitulu	1 241 246	1 496 035
Puhaskasum	246 802	-315 727
Ärikasum	837 279	502 267
Käibevara	3 179 000	2 613 960
Lühiajalised kohustised	585 188	606 347
Kohustised kokku	13 569 792	13 181 683
Varad kokku	16 526 649	15 891 737
Omakapital kokku	2 956 857	27 101 054

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 920 428	2 075 102	
Finantsinvesteeringud	50 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	208 572	538 858	3
Kokku käibevarad	3 179 000	2 613 960	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 858	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 339 579	13 271 409	4
Materiaalsed põhivarad	4 773	6 083	
Immateriaalsed põhivarad	439	285	
Kokku põhivarad	13 347 649	13 277 777	
Kokku varad	16 526 649	15 891 737	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	364 326	321 622	5
Võlad ja ettemaksed	220 862	284 725	6
Kokku lühiajalised kohustised	585 188	606 347	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 439 862	12 412 480	5
Võlad ja ettemaksed	544 742	162 856	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 984 604	12 575 336	
Kokku kohustised	13 569 792	13 181 683	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 707 555	3 023 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 802	-315 727	
Kokku omakapital	2 956 857	2 710 054	
Kokku kohustised ja omakapital	16 526 649	15 891 737	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 241 246	1 496 035	8
Muud äritulud	1 665	1 228	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 758	-785 090	10
Mitmesugused tegevuskulud	-98 937	-209 437	11
Tööjõukulud	-30 628	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 310	-467	
Muud ärikulud	1	-2	
Ärikasum (kahjum)	837 279	502 267	
Intressikulud	-587 305	-810 166	13
Muud finantstulud ja -kulud	-3 172	-7 828	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	246 802	-315 727	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 802	-315 727	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kai 1 OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte 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 kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja rahalähendite mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

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.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kohustisi nende algse 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 väärtusel, 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2016	0	0
Soetamine	50 000	50 000
31.12.2017	50 000	50 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	50 000	50 000

Lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud tagatishoius tähtajaga 19.07.2018, millele arvestatakse intressi panga ühe kuulise tähtajaga hoiuse intressimääraga (muutuv), mis makstakse hoiuse tähtpäeval.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	27 110	27 110	0	
Ostjatelt laekumata arved	27 110	27 110	0	
Muud nõuded	175 247	175 247	0	
Laenunõuded	175 000	175 000	0	15
Intressinõuded	58	58	0	15
Viitlaekumised	189	189	0	
Ettemaksed	1 929	1 929	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 929	1 929	0	
Muud	7 144	4 286	2 858	
Kokku nõuded ja ettemaksed	211 430	208 572	2 858	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	522 451	522 451	0	
Ostjatelt laekumata arved	522 451	522 451	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	472	472	0	
Muud nõuded	56	56	0	
Intressinõuded	56	56	0	
Ettemaksed	2 025	2 025	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 025	2 025	0	
Ette arvestatud käibemaks	13 854	13 854	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	538 858	538 858	0	

Lühiajaline laenunõue seisuga 31.12.2017 on laen seotud isikule.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	12 000 000
Ostud ja parendused	1 271 409
31.12.2016	13 271 409
Ostud ja parendused	68 170
31.12.2017	13 339 579

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	975 943	729 902
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-197 479	-155 985

31. detsember 2017 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leitud, et vara õiglane väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglane 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 8).

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud on kajastatud kasumiaruandes real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 10).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	8 531 306	364 326	8 166 980	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	15
Pikaajalised laenud kokku	12 804 188	364 326	12 439 862	0				
Laenukohustised kokku	12 804 188	364 326	12 439 862	0				

	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	15
Laen seotud isikult	608 292	0	608 292	0	12%	EUR	21.12.2020	15
Pikaajalised laenud kokku	12 734 102	321 622	12 412 480	0				
Laenukohustised kokku	12 734 102	321 622	12 412 480	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	13 925 000	13 271 409
Kokku	13 925 000	13 271 409

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek hoonestatud kinnistule Kai 1 Tallinn.

Laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Kai 1 OÜ on andnud pandi ettevõtte omanikuga seotud äriühingu võimalike kohustuste katteks summas 50 000 eurot tähtajaga 30.06.2018. Pandi tagamiseks on avatud samas summas hoius tähtajaga 19.07.2018.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	19 358	19 358	0
Võlad töövõtjatele	23 029	23 029	0
Maksuvõlad	20 698	20 698	0
Muud võlad	553 191	8 449	544 742
Intressivõlad	553 191	8 449	544 742
Saadud ettemaksed	149 328	149 328	0
Muud saadud ettemaksed	149 328	149 328	0
Kokku võlad ja ettemaksed	765 604	220 862	544 742

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
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

Lühiajaline intressikohustus on pangalaenu tekkepõhine intress seisuga 31.12.2017, pikaajaline kohustus on seotud isiku laenu intressid (lisa 16).

Ettevõtte on väljastanud juriidilise isiku garantiid summas 8 300 000 ja 8 225 586 eurot.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 2 653 778 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks tulumaksu kohustus 530 756 eurot. Netodividendidena on võimalik välja maksta 2 123 022 eurot.

Seisuga 31.12.2016 jaotamata kasumi summas 2 707 555 eurot väljamaksmisel brutodividendidena oleks kaasnenud tulumaksu kohustus summas 541 511 eurot. Netodividendidena oleks olnud võimalik välja maksta 2 166 044 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 241 246	1 496 035
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 241 246	1 496 035
Kokku müügitulu	1 241 246	1 496 035
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine ja käitus	1 241 246	1 496 035
Kokku müügitulu	1 241 246	1 496 035

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahid, viivised ja hüvitised	1 665	1 228
Kokku muud äritulud	1 665	1 228

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-77 278	-629 105
Energia	-78 391	-64 968
Elektrienergia	-56 526	-46 726
Soojusenergia	-21 865	-18 242
Veevarustusteenused	-9 304	-5 477
Haldus- ja hoolduskulud	-99 853	-75 859
Maamaks ja kindlustus	-9 932	-9 681
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 758	-785 090

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Lähetuskulud	-1 778	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-6 360
Juriidilised kulud ja õigusabi	-275	-17 514
Juhtimis- ja finantsteenused	-84 773	-76 674
Turundus ja reklaam	-3 789	-65 100
Maaklerteenused	-8 133	-40 324
Muud	-189	-3 465
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-98 937	-209 437

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-23 029	0
Sotsiaalmaksud	-7 599	0
Kokku tööjõukulud	-30 628	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Pangalaenu intressid	-149 014	-74 663
Seotud isikute laenude intressid	-438 291	-735 503
Kokku intressikulud	-587 305	-810 166

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Laenulepingu tasud	-3 419	-21 575
Intressid antud laenudelt	58	13 681
Pangakonto intressid	189	66
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 172	-7 828

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	175 058	4 817 624	0	5 044 030

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Laen seotud osapooltele	175 000	0	0	3%	EUR	30.04.2018
Ettevõtte 3	0	0	608 292	12%	EUR	tasutud 2017

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtte	0		1 415 000	2 976 000	12%	EUR	tasutud 2016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Ettevõtte 1	0	0	0	146 000	12%	EUR	tasutud 2016
Ettevõtte 2	0	0	200 000	697 118	10%	EUR	01.10.2019
Ettevõtte 3	0	0	700 000	1 645 000	12%	EUR	21.12.2020

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	180 435	148 355

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

Nõuded seotud osapoolte vastu summas 175 058 eurot on väljastatud laen summas 175 000 eurot ja laenult arvestatud intressid summas 58 eurot (lisa 3).

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 4 817 624 eurot sisaldavad saadud laenu summas 4 272 882 eurot ja laenult arvestatud

intresse summas 544 742 eurot. kohustised seisuga 31.12.2016 summas 5 044 030 eurot olid vastavalt laenud summas 4 881 174 eurot (lisa 5) ja nendelt arvestatud intressid 162 856 eurot (lisa 6).

Intressikulu seotud isikute laenudelt kajastub lisas 14.

Aruandeaastal tasuti seotud isikutele laenuintresse summas 56 406 eurot.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast bilansipäeva on lõppenud juhtumisteenuste leping Capital Mill OÜ ja Kai 1 OÜ. Seoses lepingu lõppemisega peavad pooled läbirääkimisi Capital Mill OÜ võimaliku edukustasu üle.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2018

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA ARHIPOVA	Sisestaja	23.07.2018
Resolutsioon:	Tatjana Arhipova	
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	12.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kai 1 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kai 1 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kai 1 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust 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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 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. 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeauditori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeauditori number 662

16. juuli 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	16.07.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	16.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 707 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 802
Kokku	2 954 357

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1241246	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	Tatjana@estmakcapital.ee