

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kai 1 OÜ

registrikood: 12428513

tänavanimi, maja number: Kai tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Eraldised	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 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 16 Ettevõtte 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. 2019. aasta müügitulu moodustas 1 255 tuhat eurot (2018: 1 167 tuhat eurot).

Ettevõttele ei ole töötajaid, juhatase liikme tasu koos maksudega arvestati aruandeaastal 21 tuhat eurot.

2020. aasta peamiseks tegevuseks on jätkata koostööd tegutsevate rentnikega.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Puhasrentaablus	61%	48%
Ärentaablus	90%	85%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,08	1,21
Võlakordaja	0,73	0,76
ROA	5%	4%
ROE	18%	16%

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	273 158	381 270	
Nõuded ja ettemaksed	39 244	266 652	2
Varud	0	19 965	
Kokku käibevarad	312 402	667 887	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	739 661	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 550 000	14 010 000	3
Materiaalsed põhivarad	9 057	3 463	
Immateriaalsed põhivarad	439	439	
Kokku põhivarad	15 299 157	14 013 902	
Kokku varad	15 611 559	14 681 789	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 633 210	364 326	4
Võlad ja ettemaksed	481 828	189 407	5
Eraldised	772 706	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 887 744	553 733	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 438 328	10 071 538	4
Võlad ja ettemaksed	0	61 134	5
Eraldised	0	479 557	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 438 328	10 612 229	
Kokku kohustised	11 326 072	11 165 962	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 513 327	2 954 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 660	558 970	
Kokku omakapital	4 285 487	3 515 827	
Kokku kohustised ja omakapital	15 611 559	14 681 789	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 255 466	1 167 208	7
Muud äritulud	541 374	670 864	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-181 377	-173 523	9
Mitmesugused tegevuskulud	-160 462	-174 245	10
Tööjõukulud	-20 748	-20 748	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 729	-1 310	
Muud ärikulud	-293 245	-479 588	12
Ärikasum (kahjum)	1 126 279	988 658	
Intressitulud	27 537	0	14
Intressikulud	-384 156	-429 657	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-31	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	769 660	558 970	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 660	558 970	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kai 1 OÜ 2019. 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.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 aruandekuupäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata.

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 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni.

Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikkaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmäär 14%. 14% soodustasmäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksesteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkis edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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;
- osauühingu juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	23 605	23 605	0	
Muud nõuded	755 300	15 639	739 661	14
Laenunõuded	730 000	15 000	715 000	
Intressinõuded	25 300	639	24 661	
Kokku nõuded ja ettemaksed	778 905	39 244	739 661	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	61 609	61 609	0	
Muud nõuded	205 043	205 043	0	14
Laenunõuded	205 000	205 000	0	
Intressinõuded	43	43	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 652	266 652	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	13 339 579
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	670 421
31.12.2018	14 010 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	540 000
31.12.2019	14 550 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 062 964	1 004 844
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-169 676	-173 523

31.detsember 2019 seisuga on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leitud, et vara õiglase väärtus ületas vara bilansilist väärtust 540 000 (31.12.2018: 670 421) euro võrra. 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 (lisa 8). Renditulu on kajastatud kasumiaruande real Müügitulu (lisa 7). Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB pangalaen	7 802 654	364 326	7 438 328	0	6-kuu EURIBOR + 1,9%	EUR	2021
Laen 1	2 268 884	2 268 884	0	0	10%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	10 071 538	2 633 210	7 438 328	0			
Laenukohustised kokku	10 071 538	2 633 210	7 438 328	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB pangalaen	8 166 980	364 326	7 802 654	0	6-kuu EURIBOR + 1,9%	EUR	2021
Laen 1	2 268 884	0	2 268 884	0	10%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	10 435 864	364 326	10 071 538	0			
Laenukohustised kokku	10 435 864	364 326	10 071 538	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	14 540 000	14 000 000
Kokku	14 540 000	14 000 000

31.12.2019 seisuga kajastatud lühiajaline laen oli pikendatud 2020.a kuni 2024.a lõpuni.

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

Ettevõtte on garantiikohustus SEB panga ees summas 8 300 tuhat eurot, mis vajadusel katab seotud osapoole kohustusi pangalaenulepingu raames (31.12.2018: 8 300 tuhat eurot).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	26 757	26 757	0
Võlad töövõtjatele	1 040	1 040	0
Maksuvõlad	13 587	13 587	0
Muud võlad	291 173	291 173	0
Intressivõlad	291 173	291 173	0
Saadud ettemaksed	149 271	149 271	0
Kokku võlad ja ettemaksed	481 828	481 828	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 213	15 213	0
Võlad töövõtjatele	1 119	1 119	0
Maksuvõlad	15 523	15 523	0
Muud võlad	61 134	0	61 134
Intressivõlad	61 134	0	61 134
Saadud ettemaksed	157 552	157 552	0
Kokku võlad ja ettemaksed	250 541	189 407	61 134

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2018	Lisa nr
Edukustasu	0	479 557	479 557	12
Kokku eraldised	0	479 557	479 557	

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2019	Lisa nr
Edukustasu	479 557	293 149	772 706	12
Kokku eraldised	479 557	293 149	772 706	

Kuni 30.06.2018 oli Äriühingul koostöö Capital Mill OÜ-ga, kes osutas Äriühingule juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid. Seoses koostöö lõppemisega nõuab Capital Mill OÜ Äriühingult lõppenud lepingu alusel edukustasu. Äriühing ei tunnista Capital Mill OÜ nõuet ning juhul, kui Capital Mill OÜ peaks nõudega pöörduma kohtusse, kavatseb sellele vastu vaielda. Konservatiivse raamatupidamise huvides on juhatus siiski pidanud vajalikuks kajastada aruandes eraldis Capital Mill OÜ nõude katteks summas, mis vastab juhatuse hinnangul Äriühingu maksimaalsele teoreetilisele vastusele lõppenud lepingu alusel.

Oktoobris 2020 jõustus kohtuotsus, mille järgi Kai 1 oli kohustatud maksma Capital Mill OÜ-le tulemustasu summas 773 tuhat eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 255 466	1 167 208
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 255 466	1 167 208
Kokku müügitulu	1 255 466	1 167 208
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine ja käitus	1 255 466	1 167 208
Kokku müügitulu	1 255 466	1 167 208

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	540 000	670 864	3
Muud	1 374	0	
Kokku muud äritulud	541 374	670 864	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	81 454	75 487
Elektrienergia	61 133	53 104
Soojusenergia	20 321	22 383
Veevarustusteenused	9 020	8 916
Haldus- ja hoolduskulud	63 213	79 310
Maamaks ja kindlustus	9 355	9 810
Vahendustasu	11 701	0
Muud	6 634	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	181 377	173 523

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Lähetuskulud	8 960	1 887
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	22 178	0
Juriidilised kulud ja õigusabi	45 561	53 525
Juhtimis- ja finantsteenused	68 883	78 165
Turundus ja reklaam	2 669	20 513
Kontorikulud ja väiksed vahendid	9 102	19 937
Muud	3 109	218
Kokku mitmesugused tegevuskulud	160 462	174 245

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	15 600	15 600
Sotsiaalmaksud	5 148	5 148
Kokku tööjõukulud	20 748	20 748
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Edukustasu	293 149	479 557	6
Muud	96	31	
Kokku muud ärikulud	293 245	479 588	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Pangalaenu intressid	154 117	152 578
Muude saadud laenude intressid	230 039	277 079
Kokku intressikulud	384 156	429 657

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	755 300	0	205 044	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ettevõtte 1	15 000	195 000	2 213	3%	EUR	2019
Ettevõtte 2	705 000	0	0	7%	EUR	2024

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ettevõtte 1	205 000	0	0	3%	EUR	2018

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	15 600	15 600

Nõuded seotud osapoolte vastu summas 755 300 (2018: 205 044) eurot sisaldavad:

laenujääki - 730 000 (2018: 205 000) eurot,

arvestatud intresse - 25 300 (2018: 44) eurot.

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

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Juhtkonna hinnangul puudub võimalik negatiivne mõju Ettevõttele.

Lisa 16 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2019 seisuga ettevõtte käibekapital oli negatiivne. Kuid kuna lühiajalise laenu tähtaega oli bilansipäevajärgselt pikendatud, aruande koostamise hetke seisuga käibekapitaliga probleeme ei esinenud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.11.2020

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	16.11.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kai 1 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kai 1 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 vandeauditiitori 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 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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, väärarvamuste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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/

Mart Nõmper

Vandeauditiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

17.11.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	18.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 513 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 660
Kokku	4 282 987
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 282 987
Kokku	4 282 987

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1255466	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 6303700
E-posti aadress	Tatjana@estmakcapital.ee