

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kai 1 OÜ

registrikood: 12428513

tänav a nimi, maja number: Kai tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
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	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori 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. 2020. aasta müügitulu moodustas 1 269 tuhat eurot (2019: 1 255 tuhat eurot).

Ettevõttele ei ole töötajaid, juhatuse liikme tasu koos maksudega arvestati aruandeaastal 27 tuhat eurot.

2020. aastal lõppes kohtuvaidlus Capital Mill OÜ-ga (endine koostööpartner, kes osutas ettevõttele juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid). 31.12.2020 seisuga ettevõtte on täitnud kõik enda kohustused Capital Mill OÜ ees.

2019. aasta lõpus maailmas levima hakanud COVID-19 pandeemia jõudis Eestisse 2020. aasta alguses. Sellega kaasnevad meetmed ja muud mõjutused ettevõtte majandustegevust märkimisväärselt ei mõjutanud.

2021. aasta peamiseks tegevuseks on jätkata koostööd tegutsevate rentnikega.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2019
Puhasrentaablus	22%	61%
Ärentaablus	49%	90%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,05	0,08
Võlakordaja	0,70	0,73
ROA	2%	5%
ROE	6%	18%

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	164 108	273 158	
Nõuded ja ettemaksed	229 004	39 244	2
Kokku käibevarad	393 112	312 402	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 000	739 661	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 550 000	14 550 000	3
Materiaalsed põhivarad	0	9 057	
Immateriaalsed põhivarad	439	439	
Kokku põhivarad	14 560 439	15 299 157	
Kokku varad	14 953 551	15 611 559	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 438 328	2 633 210	4
Võlad ja ettemaksed	537 092	332 557	5
Eraldised	0	772 706	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 975 420	3 738 473	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 268 884	7 438 328	4
Võlad ja ettemaksed	141 027	149 271	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 409 911	7 587 599	
Kokku kohustised	10 385 331	11 326 072	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 282 987	3 513 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 733	769 660	
Kokku omakapital	4 568 220	4 285 487	
Kokku kohustised ja omakapital	14 953 551	15 611 559	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 269 096	1 255 466	7
Muud äritulud	0	541 374	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-172 906	-181 377	9
Mitmesugused tegevuskulud	-285 597	-160 462	10
Tööjõukulud	-27 431	-20 748	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 791	-14 729	
Muud ärikulud	-139 877	-293 245	12
Ärikasum (kahjum)	627 494	1 126 279	
Intressitulud	16 789	27 537	
Intressikulud	-361 550	-384 156	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	282 733	769 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 733	769 660	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kai 1 OÜ (edaspidi - ettevõtte) 2020. 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).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte juhtkond otsustas 2020. aastal muuta üürnikutelt saadud tagatise saldo kajastamist pikaajalisena. Nimetatud muudatus sooritati tagasiulatuvalt ka 2019. aasta võrdlusandmetele.

Ettevõtte poolt tehtud muudatused informatsiooni esitusviisis mõjutavad järgmisi bilansi ridu:

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	481 828	-149 271	332 557
Pikaajalised võlad ja ettemaksed	0	149 271	149 271

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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 nüüdisväärtuseni 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 notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. 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 õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, 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% soodustusmäär 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;
- osahinguga juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	49 212	49 212	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122 730	122 730	0	
Muud nõuded	67 062	57 062	10 000	14
Laenunõuded	25 000	15 000	10 000	
Intressinõuded	42 062	42 062	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	239 004	229 004	10 000	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad endas nõudeid seotud osapooltele, mille kohta on info avalikustatud lisa 14.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	14 010 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	540 000
31.12.2019	14 550 000
31.12.2020	14 550 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 067 987	1 062 964
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-172 906	-169 676

31. detsember 2020 seisuga on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus võrdub vara bilansilise väärtusega (31.12.2019: ületas vara bilansilist väärtust 540 000 euro võrra).

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 (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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	7 438 328	7 438 328			6-kuu EURIBOR + 1,9%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	7 438 328	7 438 328						
Pikaajalised laenud								
Laen 1	2 268 884	0	2 268 884		10%	EUR	2024	14
Pikaajalised laenud kokku	2 268 884	0	2 268 884					
Laenukohustised kokku	9 707 212	7 438 328	2 268 884					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 802 654	364 326	7 438 328		6-kuu EURIBOR + 1,9%	EUR	2021	
Laen 1	2 268 884	2 268 884	0		10%	EUR	2020	
Pikaajalised laenud kokku	10 071 538	2 633 210	7 438 328					
Laenukohustised kokku	10 071 538	2 633 210	7 438 328					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	14 540 000	14 540 000
Kokku	14 540 000	14 540 000

31.12.2020 seisuga lühiajalisena kajastatud pangalaen ning osaliselt ka seotud osapoolelt saadud laen on 2021.a refinantseeritud pikaajalise pangalaenuga.

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

31.12.2020 seisuga ettevõtte oli garantiikohustus SEB panga ees summas 8 300 tuhat eurot, mis vajadusel katab seotud osapoole kohustusi pangalaenulepingu raames (31.12.2019: 8 300 tuhat eurot). Aruande kinnitamise ajaks antud garantiikohustus on tühistatud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	32 183	32 183	0	
Muud võlad	504 827	504 827	0	
Intressivõlad	504 827	504 827	0	14
Saadud ettemaksed	141 109	82	141 027	
Kokku võlad ja ettemaksed	678 119	537 092	141 027	

	31.12.2019	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	0	149 271	
Kokku võlad ja ettemaksed	481 828	332 557	149 271	

Võlad tarnijatele sisaldavad endas kohustusi seotud osapoolte ees, mille kohta on info avalikustatud lisas 14.

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Edukustasu	479 557	293 149		772 706
Kokku eraldised	479 557	293 149		772 706

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Edukustasu	772 706		-772 706	0
Kokku eraldised	772 706		-772 706	0

Kuni 30.06.2018 oli Ettevõttele koostöö Capital Mill OÜ-ga, kes osutas Ettevõttele juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid. Seoses koostöö lõppemisega nõudis Capital Mill OÜ Ettevõtelt lõppenud lepingu alusel edukustasu. Oktoobris 2020 jõustus kohtuotsus, mille järgi Kai 1 oli kohustatud maksma Capital Mill OÜ-le tulemustasu summas 773 tuh eurot. Lisaks tuli kohtuotsuse alusel tasuda ka edukustasu vältalt tekkinud viivised summas 140 tuh eurot (vt lisa 12). 31.12.2020 seisuga Ettevõtte on täitnud kõik enda kohustused Capital Mill OÜ ees.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 269 096	1 255 466
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 269 096	1 255 466
Kokku müügitulu	1 269 096	1 255 466
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine ja käitus	1 269 096	1 255 466
Kokku müügitulu	1 269 096	1 255 466

Müügitulu sisaldab endas müüke seotud osapooltele, mille kohta on info avalikustatud lisas 14.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	540 000	3
Muud	0	1 374	
Kokku muud äritulud	0	541 374	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	72 440	81 454
Elektrienergia	54 563	61 133
Soojusenergia	17 877	20 321
Veevarustusteenused	5 283	9 020
Haldus- ja hoolduskulud	86 021	63 213
Maamaks ja kindlustus	8 909	9 355
Vahendustasu	0	11 701
Muud	253	6 634
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	172 906	181 377

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Lähetuskulud	10 421	8 960
Koolituskulud	18 000	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-462	22 178
Juriidilised kulud ja õigusabi	95 326	45 561
Juhtimis- ja finantsteenused	141 391	68 883
Turundus ja reklaam	5 208	2 669
Kontorikulud ja väiksed vahendid	2 756	9 102
Muud	12 957	3 109
Kokku mitmesugused tegevuskulud	285 597	160 462

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad endas ostusid seotud osapooltelt, mille kohta on info avalikustatud lisas 14.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	20 625	15 600
Sotsiaalmaksud	6 806	5 148
Kokku tööjõukulud	27 431	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)

	2020	2019	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	139 877	0	6
Edukustasu	0	293 149	6
Muud	0	96	
Kokku muud ärikulud	139 877	293 245	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Pangalaenu intressid	147 897	154 117	
Muude saadud laenude intressid	213 653	230 039	14
Kokku intressikulud	361 550	384 156	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Estmak Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 431	2 789 293	755 300	0

Laenud

2020	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ettevõtte 2	705 000	7%	EUR	2024

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 250	2 720	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	20 625	15 600

Nõuded seotud osapoolte vastu summas 67 431 (2019: 755 300) eurot sisaldavad:
laenujääki - 25 000 (2019: 730 000) eurot,
arvestatud intresse - 42 062 (2019: 25 300) eurot.

Aruandeperioodil on seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressitulused summas 16 762 (2019: 27 537) eurot.

Kohustused seotud osapoolte ees summas 2 789 293 (2019: 0) eurot sisaldavad:
laenujääki - 2 268 884 (2019: 0) eurot,
arvestatud intresse - 504 827 (2019: 0) eurot.

Aruandeperioodil on seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestatud intressikulused summas 213 653 (2019: 0) eurot (vt lisa 13).

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 ettevõtte positiivne EBITDA ei kata lühiajaliste kohustuste ja käibevara vahet, mis on summas 7 582 tuh eurot. 2021. aasta alguses lühiajalisena kajastatud pangalaen (7 438 tuh eurot) oli refinantseeritud teise panga pikaajalise laenuga. Samuti lühiajaliste kohustuste ja käibevara vahe plaanitakse katta tulevikus teenitava kasumi arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2021

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	22.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kai 1 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kai 1 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestuseksptertide 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.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 15, milles on kirjeldatud tegevuse jätkuvuse võimekust. Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevara 7 582 tuh euro võrra. Juhtkond peab tõenäoliseks, et lühiajalised kohustused suudetakse täita. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 märkimisväärselt 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoortevõõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

22.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	23.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 282 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 733
Kokku	4 565 720
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 565 720
Kokku	4 565 720

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1269096	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	info@estmakcapital.ee