

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kai 1 OÜ

registrikood: 12428513

tänav a nimi, maja number: Kai tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6780005

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 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

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.

2021. aasta müügitulu moodustas 1 307 tuhat eurot (2020: 1 269 tuhat eurot).

Ettevõttel ei ole töötajaid.

Aruande koostamise perioodil ei ilmnenu valuutakursside muutumisega seonduvaid riske.

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

Ettevõtte on võtnud eesmärgiks järgide vastutustundliku ja jätkusuutliku äritegevuse põhimõtteid.

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

2022. aasta peamiseks tegevuseks on jätkata koostööd tegutsevate rentnikega.

Peamised finantssuhtarvud:	2021	2020
Puhasrentaablus	203%	22%
Ärentaablus	233%	49%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,41	0,05
Võlakordaja	0,57	0,7
ROA	16%	2%
ROE	37%	6%

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 403	164 108	
Nõuded ja ettemaksed	125 709	229 004	2
Kokku käibevarad	223 112	393 112	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	10 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	16 720 000	14 550 000	3
Immateriaalsed põhivarad	439	439	
Kokku põhivarad	16 720 439	14 560 439	
Kokku varad	16 943 551	14 953 551	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	480 666	7 438 328	4
Võlad ja ettemaksed	102 636	537 092	5
Kokku lühiajalised kohustised	583 302	7 975 420	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 988 077	2 268 884	4
Võlad ja ettemaksed	148 593	141 027	5
Kokku pikaajalised kohustised	9 136 670	2 409 911	
Kokku kohustised	9 719 972	10 385 331	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 565 720	4 282 987	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 655 359	282 733	
Kokku omakapital	7 223 579	4 568 220	
Kokku kohustised ja omakapital	16 943 551	14 953 551	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 307 712	1 269 096	6
Muud äritulud	2 170 000	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-208 352	-172 906	7
Mitmesugused tegevuskulud	-219 234	-285 597	8
Tööjõukulud	0	-27 431	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-15 791	
Muud ärikulud	-13	-139 877	
Ärikasum (kahjum)	3 050 113	627 494	
Intressitulud	969	16 789	
Intressikulud	-395 723	-361 550	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 655 359	282 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 655 359	282 733	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kai 1 OÜ (edaspidi - ettevõtte) 2021. 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 ettemaksed

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 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.

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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

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

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

Maksustamine

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% soodusmäär 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 maksmisega 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;
- osahingu juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64 994	64 994	0	
Laenunõuded	15 000	15 000	0	11
Muud nõuded	42 962	42 962	0	
Intressinõuded	42 962	42 962	0	11
Ettemaksed	2 753	2 753	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 709	125 709	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	
Laenunõuded	25 000	15 000	10 000	11
Muud nõuded	42 062	42 062	0	
Intressinõuded	42 062	42 062	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	239 004	229 004	10 000	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	14 550 000
31.12.2020	14 550 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 170 000
31.12.2021	16 720 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 092 650	1 067 987
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-208 352	-172 906

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

Renditulu on kajastatud kasumiaruande real Müügitulu (lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 7).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	8 655 004	480 666	8 174 338		Euribor + 3,45%	EUR	2026	
Laen 1	813 739	0	813 739		10%	EUR	2024	11
Pikaajalised laenud kokku	9 468 743	480 666	8 988 077					
Laenukohustised kokku	9 468 743	480 666	8 988 077					

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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	11
Pikaajalised laenud kokku	2 268 884	0	2 268 884					
Laenukohustised kokku	9 707 212	7 438 328	2 268 884					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	16 720 000	14 550 000
Kokku	16 720 000	14 550 000

31.12.2020 seisuga lühiajalisena kajastatud pangalaen ning osaliselt ka seotud osapoolelt saadud laen oli aruandeaastal refinantseeritud pikaajalise pangalaenuga.

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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	42 565	42 565	0	
Võlad seotud osapooltele	3 240	3 240	0	11
Maksuvõlad	13 716	13 716	0	
Muud võlad	43 115	43 115	0	
Intressivõlad	43 115	43 115	0	11
Tagatisraha	148 593	0	148 593	
Kokku võlad ja ettemaksed	251 229	102 636	148 593	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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	11
Saadud ettemaksed	82	82	0	
Tagatisraha	141 027	0	141 027	
Kokku võlad ja ettemaksed	678 119	537 092	141 027	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 307 712	1 269 096
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 307 712	1 269 096
Kokku müügitulu	1 307 712	1 269 096
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine ja käitus	1 307 712	1 269 096
Kokku müügitulu	1 307 712	1 269 096

Müügitulu sisaldab endas müüke seotud osapooltele, mille kohta on info avalikustatud lisas 11.

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Energia	98 414	72 440
Elektrienergia	72 563	54 563
Soojusenergia	25 851	17 877
Veevarustusteenused	3 684	5 283
Haldus- ja hoolduskulud	66 632	60 018
Maamaks ja kindlustus	10 222	8 909
Vahendustasu	26 002	26 003
Muud	3 398	253
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	208 352	172 906

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Lähetuskulud	18 952	10 421
Koolituskulud	13 429	18 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 731	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 774	-462
Juriidilised kulud ja õigusabi	40 548	95 326
Juhtimis- ja finantsteenused	85 500	141 391
Raamatupidamise ja auditi kulud	6 825	6 600
Muud	46 475	14 321
Kokku mitmesugused tegevuskulud	219 234	285 597

Mitmesugused tegevuskulud sisaldavad endas ostusid seotud osapooltelt, mille kohta on info avalikustatud lisas 11.

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	20 625
Sotsiaalmaksud	0	6 806
Kokku tööjõukulud	0	27 431
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Pangalaenu intressid	263 239	147 897	
Muude saadud laenude intressid	132 484	213 653	11
Kokku intressikulud	395 723	361 550	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 523	40 523	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 439	26 539	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 962	67 062	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	856 854	2 773 711	4
Kokku laenukohustised	856 854	2 773 711	

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

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

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	914	2 720
Kokku müüdud	914	2 720

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 583	185 250
Kokku ostetud	121 583	190 250

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	20 625

Nõuded seotud osapoolte vastu summas 57 962 (2020: 67 431) eurot sisaldavad:
 laenujääki - 15 000 (2020: 25 000) eurot,
 arvestatud intresse - 42 962 (2020: 42 062) eurot.

Aruandeperioodil on seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressitulused summas 900 (2020: 16 762) eurot.

Kohustused seotud osapoolte ees summas 856 854 (2020: 2 789 293) eurot sisaldavad:
 laenujääki - 813 739 (2020: 2 268 884) eurot,
 arvestatud intresse - 43 115 (2020: 504 827) eurot.

Aruandeperioodil on seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestatud intressikulused summas 132 484 (2020: 213 653) eurot (vt lisa 11).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2022

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMOFEY SUKONKIN	Juhatuse liige	12.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kai 1 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kai 1 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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 rakendatav, 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

12.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kai 1 OÜ (registrikood: 12428513) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	13.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 565 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 655 359
Kokku	7 221 079
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 221 079
Kokku	7 221 079

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1307712	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