

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing CMB INVEST

registrikood: 10725750

tänava/talu nimi, Mai põik 4-7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11621

telefon: +372 5044457

e-posti aadress: rasmus.kivila@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

CMB Invest OÜ asutati 2001. aastal. Põhitegevusalaks on suhtekorraldus ja teabevahetus.

2021. aasta müügitulu oli 13 000 eurot (2020. aastal 8 000 eurot) ja aruandeaasta kasum 1 161 013 eurot (2019. aasta kahjum 221 454 eurot).

Tööjõukulud olid summas 0 eurot. Juhatuseliikme tasu aruandeperioodil ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 637	1 335	2
Nõuded ja ettemaksed	134	3 609	3
Kokku käibevarad	3 771	4 944	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 832 111	4 430 327	4
Kokku põhivarad	5 832 111	4 430 327	
Kokku varad	5 835 882	4 435 271	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 874 500	3 866 500	5
Võlad ja ettemaksed	1 120 111	888 513	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 994 611	4 755 013	
Kokku kohustised	4 994 611	4 755 013	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-322 554	-101 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 013	-221 454	
Kokku omakapital	841 271	-319 742	
Kokku kohustised ja omakapital	5 835 882	4 435 271	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	13 000	8 000	7
Muud äritulud	1 401 784	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 784	-7 588	9
Mitmesugused tegevuskulud	-15 995	-13 149	10
Muud ärikulud	-3	-9	
Ärikasum (kahjum)	1 393 002	-12 746	
Intressitulud	1	1	
Intressikulud	-231 990	-208 709	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 161 013	-221 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 013	-221 454	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CMB Invest OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha	3 637	1 335
Kokku raha	3 637	1 335

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	134	134
Kokku nõuded ja ettemaksed	134	134
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 600	3 600
Ostjatelt laekumata arved	3 600	3 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 609	3 609

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 430 327	4 430 327
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	4 430 327	4 430 327
31.12.2020		
Soetusmaksumus	4 430 327	4 430 327
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	4 430 327	4 430 327
Ümberliigitamised	-4 430 327	-4 430 327
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 401 784
Ümberliigitamised	4 430 327
31.12.2021	5 832 111

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen Rosier Team OÜ	3 874 500	3 874 500			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	3 874 500	3 874 500				
Laenukohustised kokku	3 874 500	3 874 500				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen Rosier Team OÜ	3 866 500	3 866 500			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	3 866 500	3 866 500				
Laenukohustised kokku	3 866 500	3 866 500				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	582	582
Muud võlad	519 529	519 529
Intressivõlad	519 529	519 529
Muud võlad	600 000	600 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 120 111	1 120 111

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	368	368
Maksuvõlad	606	606
Muud võlad	287 539	287 539
Intressivõlad	287 539	287 539
Muud võlad	600 000	600 000
Kokku võlad ja ettemaksed	888 513	888 513

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 000	8 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 000	8 000
Kokku müügitulu	13 000	8 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	13 000	2 000
Teenused	0	3 000
Materjali müük	0	3 000
Kokku müügitulu	13 000	8 000

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 401 784
Kokku muud äritulud	1 401 784

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	0	6 287
Transpordikulud	0	1 301
Teenused	5 784	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 784	7 588

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-185	-380
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 512	-12 548
Muud	-3 298	-221
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 995	-13 149

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	231 990	208 709	
Kokku intressikulud	231 990	208 709	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rosier Team OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	3 874 500	3 866 500
Kokku laenukohustised	3 874 500	3 866 500
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 119 529	887 539
Kokku võlad ja ettemaksed	1 119 529	887 539

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 866 500	8 000	3 874 500	231 990
Kokku laenukohustised	3 866 500	8 000	3 874 500	231 990

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2022

Osaühing CMB INVEST (registrikood: 10725750) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VALDMAA	Juhatuse liige	02.05.2022
RASMUS KIVILA	Juhatuse liige	02.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing CMB INVEST osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing CMB INVEST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing CMB INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

29.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing CMB INVEST (registrikood: 10725750) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-322 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 013
Kokku	838 459

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rosier Team	10749874	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1304 EUR (Lihtomand)
Osaühing Hartmont	11020106	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1252 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044457
E-posti aadress	rasmus.kivila@gmail.com