

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: CAB Investments OÜ

registrikood: 12919205

tänava/talu nimi, A. H. Tammsaare tee 47-608
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

e-posti aadress: nikolai.gurei@andres.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Muud võlad	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Firma OÜ CAB Investments OÜ oli registreeritud 24.09.2015.a.

Firma peamiseks tegevusalaks on kinnistu rendile andmine.

Firma CAB Investments OÜ omanikud on Andrese Grupi AS (50%) ja Converest OÜ (50%).

Firma juhtimisega, tegevuse kontrollimisega ning aruandluse konsolideerimisega tegeleb Andrese Grupi AS.

2015.aasta oktoobris firma CAB Investments OÜ omandas kinnistu aadressil Betooni 9 ja andis selle rendile.

2017.a. moodustas CAB Investments OÜ müügitulu 138 543 eurot ning kasum – 48 015 eurot.

Töötajaid 2017 aastal firmas ei olnud.

CAB Investments OÜ juhatus koosneb 2 juhatuse liikmest kes tasu ei saanud.

2018 aastal firma jätkub kinnisasja rendileandmisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 517	18 560	2
Nõuded ja ettemaksed	5 026	4 037	3
Kokku käibevarad	23 543	22 597	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 400 000	1 400 000	6
Kokku põhivarad	1 400 000	1 400 000	
Kokku varad	1 423 543	1 422 597	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504 852	65 364	7
Võlad ja ettemaksed	24 339	24 826	8
Kokku lühiajalised kohustised	529 191	90 190	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	240 000	726 070	7
Kokku pikaajalised kohustised	240 000	726 070	
Kokku kohustised	769 191	816 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	560 000	560 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 337	6 799	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 015	39 538	
Kokku omakapital	654 352	606 337	
Kokku kohustised ja omakapital	1 423 543	1 422 597	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	138 543	133 593	12
Muud äritulud	26	0	14
Mitmesugused tegevuskulud	-58 287	-61 450	15
Ärikasum (kahjum)	80 282	72 143	
Intressikulud	-32 267	-32 605	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 015	39 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 015	39 538	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CAB Investments OÜ 31.12.2017 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

31.12.2017 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt CAB Investments OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et CAB Investments OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui CAB Investments OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas tehingute ümberarvutamisel lisaks Euroopa Keskpannga poolt ametlikult kinnitatud valuutakursidele kasutatakse ka teiste riikide Keskpankade poolt ametlikult fikseeritud kurssid Euro vastu juhul, kui Euroopa Keskpank ei fikseeri selle riigi valuuta kursi. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/ tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvara investeeringud võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse õiglase väärtuse meetodi järgi. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad asumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 eurot, kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

(a) tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või

(b) vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud CAB Investments OÜ kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud tingimuslikud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on CAB Investments OÜ juhatuse hinnangul alla 50%, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

OÜ CAB Investments 2017. a. majandusaasta aruanne.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse lähtudes tekkepõhisest arvestusest.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale tulumaksuseadusele maksustatakse äriühingute ettevõtlusest saadud tulu dividendide väljamaksmise hetkel.

Lähtudes tekkepõhisest arvestusest kajastatakse dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kasumiaruandes tulumaksukuluna

samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Dividende tulumaksu määr on 20/80 netodividendidena jaotatud ja väljamakstud summalt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. CAB Investments OÜ-ga seotud osapoolteks, millega aruandeaastal sooritati tehinguid, on ettevõtjad, mille üle Infomir OÜ osanikul ja juhatuse liikmetel on kontroll ja oluline mõju.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul, kui see on oluline ning juhatuse hinnangul võib mõjutada raamatupidamise aastaruande kasutajate poolt vastu võetavaid otsuseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	817	860
Deposiit	17 700	17 700
Kokku raha	18 517	18 560

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 426	4 426	4
Ostjatelt laekumata arved	4 426	4 426	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Ettemaksed	600	600	
Tulevaste perioodide kulud	600	600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 026	5 026	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 133	3 133	4
Ostjatelt laekumata arved	3 133	3 133	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	5
Ettemaksed	900	900	
Tulevaste perioodide kulud	900	900	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 037	4 037	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	4 426	3 133
Eesti	4 426	3 133
Kokku nõuded ostjate vastu	4 426	3 133

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 749		861
Ettemaksukonto jääk	0		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 749	4	861

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 400 000
31.12.2016	1 400 000
31.12.2017	1 400 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	138 543	133 593
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-56 646	-59 858

Kinnisvara aadressil BETOONI 7/9 on panditud AS Nordea Bank kasusks. Lisas 7 kirjeldatud

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised võlakirjad							
Seotud firmade laenud	19 000	19 000			3.0	Euro	30.11.2018
Lühiajalised võlakirjad kokku	19 000	19 000					
Pikaajalised laenud							
Nordea Banka laenud	485 852	485 852			3.2	Euro	20.04.2018
Seotud firmade laenud	240 000		240 000		5.0	Euro	15.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	725 852	485 852	240 000				
Laenukohustised kokku	744 852	504 852	240 000				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised võlakirjad							
Seotud firmade laenud	12 000	12 000			3.0	Euro	30.11.2017
Lühiajalised võlakirjad kokku	12 000	12 000					
Pikaajalised laenud							
Nordea Banka laenud	539 434	53 364	486 070		3.2	Euro	20.04.2018
Seotud firmade laenud	240 000		240 000		5.0	Euro	15.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	779 434	53 364	726 070				
Laenukohustised kokku	791 434	65 364	726 070				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 868	3 868	
Maksuvõlad	1 749	1 749	5
Muud võlad	18 722	18 722	9
Intressivõlad	1 512	1 512	
Muud viitvõlad	17 210	17 210	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 339	24 339	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 965	6 965	
Maksuvõlad	861	861	5
Muud võlad	17 000	17 000	9
Muud viitvõlad	17 000	17 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 826	24 826	

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Intressivõlad	1 512	1 512
Muud viitvõlad	17 210	17 210
Tagastatav summa vastavalt	17 000	17 000
Muud	210	210
Kokku muud võlad	18 722	18 722

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	17 000	17 000
Tagastatav summa vastavalt kinnistu rendi lepingule	17 000	17 000
Kokku muud võlad	17 000	17 000

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	75 482	37 070
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 870	9 267
Kokku tingimuslikud kohustised	94 352	46 337

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	560 000	560 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	138 543	133 593
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	138 543	133 593
Kokku müügitulu	138 543	133 593
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201 Enda või renditud kinnisvara	138 543	133 593
Kokku müügitulu	138 543	133 593

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	26	0
Kokku muud äritulud	26	0

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-21 402	-18 349
Elektrienergia	-13 956	-13 033
Kütus	-7 446	-5 316
Mitmesugused bürookulud	-1 221	-1 592
Vesi	-8 541	-7 939
Remont ja hooldus	-21 729	-29 070
Maamaks	-3 951	-3 951
Muud	-1 443	-549
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-58 287	-61 450

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-32 267	-32 605
Kokku intressikulud	-32 267	-32 605

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	131 132	126 120
Sidusettevõtjad	129 500	126 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Andrese Grupi AS	7 500	4 000	3.0	Euro	30.11.2018
Sidusettevõtjad					
Converest OÜ	7 500	4 000	3.0	Euro	30.11.2018

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Andrese Grupi AS	7 500	3 500	3.0	Euro	30.11.2017
Sidusettevõtjad					
Converest OÜ	7 500	1 500	3.0	Euro	30.11.2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	1 200	1 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2018

CAB Investments OÜ (registrikood: 12919205) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEV LUBENSKIY	Juhatuse liige	03.05.2018
VJATŠESLAV ZOLOTARJOV	Juhatuse liige	18.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 015
Kokku	94 352

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138543	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrese Grupi Aktsiaselts	10159492	Eesti	280000 EUR (Lihtomand)
osaühing Converest	11312106	Eesti	280000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	nikolai.gurei@andres.ee