

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: CAB Investments OÜ

registrikood: 12919205

tänava/talu nimi, Narva mnt 63/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10120

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	10
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 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Intressitulud	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.

2021.a. moodustas CAB Investments OÜ müügitulu 120 327 eurot ning kasum – 56 387 eurot.

Töötajaid 2021 aastal firmas ei olnud.

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

2022 aastal firma jätkub kinnisasja rendileandmisega ja plaanis kinnistu müüa.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 159	26 012	2
Nõuded ja ettemaksed	21 654	8 067	3
Kokku käibevarad	39 813	34 079	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 450 000	1 450 000	6
Kokku põhivarad	1 450 000	1 450 000	
Kokku varad	1 489 813	1 484 079	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 821	346 768	7
Võlad ja ettemaksed	27 381	20 854	8
Kokku lühiajalised kohustised	121 202	367 622	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	435 767	240 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	435 767	240 000	
Kokku kohustised	556 969	607 622	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	560 000	560 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	316 457	284 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 387	31 531	
Kokku omakapital	932 844	876 457	
Kokku kohustised ja omakapital	1 489 813	1 484 079	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	120 327	111 326	12
Mitmesugused tegevuskulud	-41 952	-57 468	13
Ärikasum (kahjum)	78 375	53 858	
Intressitulud	3	1	14
Intressikulud	-21 991	-22 328	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 387	31 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 387	31 531	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CAB Investments OÜ 31.12.2021 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.

31.12.2021 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 omakapitaaliinstrument (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 ettemaksud

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 õiglasest väärtusest. 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 2020. 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 raamatupidamiskohustustase 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	459	8 312
Deposiit	17 700	17 700
Kokku raha	18 159	26 012

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 539	20 539	4
Ostjatelt laekumata arved	20 539	20 539	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	5
Muud nõuded	3	3	
Intressinõuded	3	3	
Ettemaksed	1 110	1 110	
Tulevaste perioodide kulud	1 110	1 110	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 654	21 654	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 274	2 274	4
Ostjatelt laekumata arved	2 274	2 274	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 513	4 513	5
Ettemaksed	1 280	1 280	
Tulevaste perioodide kulud	1 280	1 280	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 067	8 067	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	20 539	2 274
Eesti	20 539	2 274
Kokku nõuded ostjate vastu	20 539	2 274

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 579		1 580
Ettemaksukonto jääk	2		4 513	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	1 579	4 513	1 580

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 450 000
31.12.2020	1 450 000
31.12.2021	1 450 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	120 327	111 326
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-40 333	-55 579

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud firmade laenud	32 000	32 000			5.0	Euro	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	32 000	32 000					
Pikaajalised laenud							
Luminor Banka laenud	257 588	61 821	195 767		2.8	Euro	20.03.2026
Seotud firmade laenud	240 000	0	240 000		5.0	Euro	06.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	497 588	61 821	435 767				
Laenukohustised kokku	529 588	93 821	435 767				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Banka laenud	314 768	314 768			2.8	Euro	20.03.2021
Lühiajalised laenud kokku	314 768	314 768					
Lühiajalised võlakirjad							
Seotud firmade laenud	32 000	32 000			5.0	Euro	31.12.2021
Lühiajalised võlakirjad kokku	32 000	32 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud firmade laenud	240 000		240 000		5.0	Euro	06.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	240 000		240 000				
Laenukohustised kokku	586 768	346 768	240 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 777	5 777	
Maksuvõlad	1 579	1 579	5
Muud võlad	20 025	20 025	9
Intressivõlad	3 025	3 025	
Muud viitvõlad	17 000	17 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 381	27 381	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 274	2 274	
Maksuvõlad	1 580	1 580	5
Muud võlad	17 000	17 000	9
Muud viitvõlad	17 000	17 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 854	20 854	

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 025	3 025
Muud viitvõlad	17 000	17 000
Kokku muud võlad	20 025	20 025

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	17 000	17 000
Tagastatav summa vastavalt	17 000	17 000
Kokku muud võlad	17 000	17 000

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	298 275	253 166
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	74 569	63 291
Kokku tingimuslikud kohustised	372 844	316 457

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	560 000	560 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 327	111 326
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 327	111 326
Kokku müügitulu	120 327	111 326
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201 Enda või renditud kinnisvara	120 327	111 326
Kokku müügitulu	120 327	111 326

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	-23 386	-22 179
Elektrienergia	-8 951	-11 700
Kütus	-14 435	-10 479
Mitmesugused bürookulud	-2 865	-1 889
Vesi	-1 200	-1 835
Remont ja hooldus	-7 893	-17 182
Maamaks	-3 948	-3 948
Muud	-2 660	-10 435
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-41 952	-57 468

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-21 991	-22 328
Kokku intressikulud	-21 991	-22 328

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	3	1
Kokku intressitulud	3	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Andrese Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	16 000	16 000
Sidusettevõtjad	137 512	136 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 513	120 000
Kokku laenukohustised	275 025	272 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	120	0
Kokku võlad ja ettemaksed	120	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 200	1 200
Kokku ostetud	1 200	1 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2022

CAB Investments OÜ (registrikood: 12919205) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VJATŠESLAV ZOLOTARJOV	Juhatuse liige	04.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	316 457
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 387
Kokku	372 844

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120327	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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