

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Muud võlad	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 15 Intressitulud	12
Lisa 16 Intressikulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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 Glassimpex OÜ (50%) ja Converest OÜ (50%).

Aastal 2022.a. toimus omaniku vahetus. Uueks omanikuks sai Glassimpex OÜ, asendades Andrese Grupi AS'i.

Firma juhtimisega, tegevuse kontrollimisega ning aruandluse konsolideerimisega tegeleb Glassimpex OÜ.

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

2022.a. märtsis firma CAB Investments OÜ müüs kinnistu aadressil Betooni 9, Tallinnas.

2022.a. moodustas CAB Investments OÜ müügitulu 37 200 eurot ning kasum – 34 512 eurot.

Töötajaid 2021 aastal firmas ei olnud.

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

2023 aastal ettevõtte kavatseb teha uue investeeringu kinnisvarasse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	967 357	18 159	2
Nõuded ja ettemaksed	0	21 654	3
Kokku käibevarad	967 357	39 813	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 450 000	6
Kokku põhivarad	0	1 450 000	
Kokku varad	967 357	1 489 813	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	93 821	7
Võlad ja ettemaksed	0	27 381	8
Kokku lühiajalised kohustised	0	121 202	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	435 767	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	435 767	
Kokku kohustised	0	556 969	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	560 000	560 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	372 845	316 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 512	56 387	
Kokku omakapital	967 357	932 844	
Kokku kohustised ja omakapital	967 357	1 489 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	37 200	120 327	12
Mitmesugused tegevuskulud	-47 535	-41 952	13
Ärikasum (kahjum)	-10 335	78 375	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	50 000	0	14
Intressitulud	4	3	15
Intressikulud	-5 157	-21 991	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 512	56 387	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 512	56 387	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CAB Investments OÜ 31.12.2022 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.

31.12.2022 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 vähendamisenä (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 õiglases 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 õiglase 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 2022. 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 ärioludele otsustele. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	967 357	459
Deposiit	0	17 700
Kokku raha	967 357	18 159

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu		0	
Ostjatelt laekumata arved		0	
	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	0	20 539
Eesti	0	20 539
Kokku nõuded ostjate vastu	0	20 539

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		1 579
Ettemaksukonto jääk	0		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	2	1 579

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 450 000
31.12.2021	1 450 000
Müügid	-1 450 000
31.12.2022	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 200	120 327
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-24 435	-40 333
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 500 000	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud firmade laenud		0					
Pikaajalised laenud							
Luminor Banka laenud		0					
Seotud firmade laenud		0					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele		0	
Maksuvõlad		0	
	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	

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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	325 886	298 275
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	81 471	74 569
Kokku tingimuslikud kohustised	407 357	372 844

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	560 000	560 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 200	120 327
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 200	120 327
Kokku müügitulu	37 200	120 327
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201 Enda või renditud kinnisvara	37 200	120 327
Kokku müügitulu	37 200	120 327

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-11 938	-23 386
Elektrienergia	-2 077	-8 951
Kütus	-9 861	-14 435
Veevarustusteenused	-86	-1 200
Mitmesugused bürookulud	-877	-2 865
Riiklikud ja kohalikud maksud	-25	0
Juriidiline teenindus	-2 838	0
Remont ja hooldus	-1 586	-7 893
Maamaks	-3 948	-3 948
Pangateenundes	-3 737	0
Muud	-22 500	-2 660
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-47 535	-41 952

Lisa 14 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Kinnisvara	50 000	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	50 000	0

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	4	3
Kokku intressitulud	4	3

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-5 157	-21 991
Kokku intressikulud	-5 157	-21 991

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Glassimpex OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	16 000
Sidusettevõtjad	0	137 512
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	121 513
Kokku laenukohustised	0	275 025
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	120
Kokku võlad ja ettemaksed	0	120

ANTUD LAENUD	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	16 000
Sidusettevõtjad	136 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	120 000
Kokku antud laenud	272 000

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		1 200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	600	
Kokku ostetud	600	1 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

CAB Investments OÜ (registrikood: 12919205) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VJATŠESLAV ZOLOTARJOV	Juhatuse liige	10.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	372 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 512
Kokku	407 357
Jaotamine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	-550 000
Kokku	-550 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	37200	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