

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Casa Estone OÜ

registrikood: 11580302

tänava/talu nimi, Viru 10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

e-posti aadress: joanaa@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Casa Estone OÜ esmakandeaeg äriregistris on 27. jaanuar 2009. a. Äriühing loodi peamiselt investeerimistehingute tegemiseks kinnisvarasse kasutades soodsat turusituatsiooni. Märgitud eesmärgil soetas äriühing kinnisasja asukohaga Viru tn 24, Valli tn 24, Müürivahe tn 38, Tallinn (registriosa nr 1001, katastritunnus 78401:101:0130, pindala 713 m²). Vastav kanne kinnistusraamatus on tehtud 02. märts 2009. a.

Casa Estone OÜ läbis edukalt kohtuvaidluse seose Viru tn 24, Valli tn 24, Müürivahe tn 38, Tallinn koormava hoonestusõigusega Osaühinguga Fixor Invest (registrikood 10936174, pankrotis). Osaühing Fixor Invest (registrikood 10936174, pankrotis) pankrotistumise järgselt läbis viimane samuti kohtuvaidluse selle üle, et Osaühing Fixor Invest (registrikood 10936174, pankrotis) endised juhatuse liikmed on hinnanguliselt sõlminud hoone üürnikuga OÜ Tartelone (registrikood 11056021) mitmeid õigusvastaseid kokkuleppeid, millega loodi mh olukord, kus OÜ Tartelone 31. august 2011. a lõppema pidanud üürilepingut pikendati kuni 27. augustini 2030. a. Kuivõrd lisaks vastavale muudatusele sõlmisid Osaühing Fixor Invest (pankrotis) endised juhatuse liikmed veel mitmeid äriühingu huve kahjustavaid kokkuleppeid OÜ-ga Tartelone, mis võisid viia äriühingu pankrotini, siis pöördus Osaühing Fixor Invest (pankrotis) kohtusse tehingute tagasivõitmiseks, mille käigus käsitleti ka hoone valduse küsimust. Kohtuvaidlus lõpetati kompromissiga viisil, et Osaühingule Fixor Invest (pankrotis) tagastati kogu hoone valdus (va Premier Restaurants Eesti AS (registrikood 10190065) valduses olevad ruumid). Osaühingule Fixor Invest (pankrotis) andis valduse üle Casa Estone OÜ-le.

Kuivõrd hoone esimest korrust üürib Premier Restaurants Eesti AS, kes peab sealt „McDonald’s“ kaubamärgi all kiirtoidu restorani, siis planeerib Casa Estone OÜ lahendada kogu maja selliselt, et ka selle muude ruumide kasutamise eesmärk on toidlustustegevus. Casa Estone OÜ on juba vastaval eesmärgil alustanud hoone ümberehituseks projekteerimistööd, kuid vastav tegevus on kujunenud eeldatust pikemaks seoses mh läbirääkimistega Premier Restaurants Eesti AS-ga nende ruumide kasutuse osas, samuti erinevate objektile esitatavate nõuete osas seondult hoone paiknemisega, mille täitmiseks tuleb lahendada mitmeid küsimusi leidmaks optimaalseid ja kõiki osapooli, samuti ametkondi rahuldavaid lahendusi.

Juhtkond planeerib jätkuvalt ka tegutseda uute võimalike kinnisvaraobjektide seirega.

Peamised finantssuhtarvud

		2014	2013
Omakapitali rentaablus (ROE) %	puhaskasum / omakapital kokku	-7,82	7,95
Aktivate tulusus (ROA) %	puhaskasum / varad kokku	-0,07	0,08
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	käibevara / lühiajalised kohustused	3047,33	0,27

2014. a ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele tasu ega hüvitisi ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 932	28 151	2
Nõuded ja ettemaksed	2 494	2 000	3
Kokku käibevara	27 426	30 151	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	557 508	557 508	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 208 169	3 208 169	4
Kokku põhivara	3 765 677	3 765 677	
Kokku varad	3 793 103	3 795 828	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	37 500	5
Võlad ja ettemaksed	9	75 624	6
Kokku lühiajalised kohustused	9	113 124	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 682 500	3 645 000	5
Võlad ja ettemaksed	75 624	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 758 124	3 645 000	
Kokku kohustused	3 758 133	3 758 124	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 892	31 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 734	2 999	
Kokku omakapital	34 970	37 704	
Kokku kohustused ja omakapital	3 793 103	3 795 828	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused tegevuskulud	-2 710	2 997
Muud ärikulud	-27	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-2 737	2 997
Muud finantstulud ja -kulud	3	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 734	2 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 734	2 999

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 737	2 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-494	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9	0	
Laekunud intressid	3	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 219	2 999	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-15 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	25 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	10 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	15 000	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	15 000	
Kokku rahavood	-3 219	27 999	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 151	152	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 219	27 999	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 932	28 151	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	31 893	34 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 999	2 999
31.12.2013	2 556	256	34 892	37 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 734	-2 734
31.12.2014	2 556	256	32 158	34 970

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Casa Estone OÜ 2014.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Casa Estone OÜ seotud osapoolteks on:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Casa Estone OÜ ärilistele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	0	18
Arvelduskontod	24 932	28 133
Kokku raha	24 932	28 151

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	494	494	
Muud nõuded	557 508		557 508
Viitlaekumised	557 508		557 508
Tagatised	2 000	2 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	560 002	2 494	557 508
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	557 508		557 508
Viitlaekumised	557 508		557 508
Tagatised	2 000	2 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	559 508	2 000	557 508

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169
31.12.2013		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatus laen	0	0					
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 645 000		3 645 000		0	EUR	
Juhatus laen	37 500		37 500		0	EUR	7
Pikaajalised laenud kokku	3 682 500		3 682 500				
Laenukohustused kokku	3 682 500	0	3 682 500				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juhatus laen	37 500	37 500			0	EUR	7
Lühiajalised laenud kokku	37 500	37 500					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 645 000		3 645 000		0	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	3 645 000		3 645 000				
Laenukohustused kokku	3 682 500	37 500	3 645 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	75 633	9	75 624
Intressivõlad	75 624		75 624
Muud viitvõlad	9	9	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 633	9	75 624

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	75 624	75 624	
Intressivõlad	75 624	75 624	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 624	75 624	

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	37 500	37 500

2014	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0
2013	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.10.2015

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANIKA MÄGI-KLIMENKOVA	Juhatuse liige	24.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Casa Estone OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Casa Estone OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Bilansis seisuga 31.12.2014 on kajastatud pikkaajalised laenuõuded summas 557 508 euro (vt. Aastaaruande Lisa 3 kirje „Viitlaekumised“). Läbiviidud auditeerimisprotseduurid ei võimaldanud audiitoril saada kindlust raha (või muu vara) tõenäolise laekumise kohta nimetatud nõude osas. Käesoleva audiitori aruande esitamise momendiks on võlgnike suhtes jätkub pankrotimenetlus. Pankrotimenetluse tulemust ei ole audiitoril võimalik hinnata. Seepärast ei saa audiitor hinnata ka võlgniku poolt raha või muu vara laekumise tõenäolisust.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Casa Estone OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Selise 2-10, 13519 Tallinn

24.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	24.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 734
Kokku	32 158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 158
Kokku	32 158

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roman Klimenkov	37009190043	Saue linn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	joanaa@hot.ee