

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Casa Estone OÜ

registrikood: 11580302

tänavatalu nimi, Viru 10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

e-posti aadress: joanaa@hot.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	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

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 seoses 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 Osaühing Fixor Invest (pankrotis) samuti kohtuvaidluse selle üle, et Osaühing Fixor Invest (registrikood 10936174, pankrotis) endised juhatuse liikmed on hinnanguliselt sõlminud hoone üürikuga 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). Osaühing 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. Käesoleval hetkel käivad vastaval eesmärgil hoone ümberehituseks projekteerimistööd.

Juhtkond planeerib ka tegutseda uute võimalike kinnisvaraobjektide seirega.

Peamised finantssuhtarvud

		2013	2012
Omakapitali rentaablus (ROE) %	puhaskasum / omakapital kokku	7,95	-308,9
Aktivate tulusus (ROA) %	puhaskasum / varad kokku	0,08	-2,84
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	käibevara / lühiajalised kohustused	0,27	0,12

2013. a ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele tasu ega hüvitisi ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28 151	152	2
Nõuded ja ettemaksed	2 000	12 000	3
Kokku käibevara	30 151	12 152	
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	3 795 828	3 777 829	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 500	22 500	5
Võlad ja ettemaksed	75 624	75 624	6
Kokku lühiajalised kohustused	113 124	98 124	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 645 000	3 645 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	3 645 000	3 645 000	
Kokku kohustused	3 758 124	3 743 124	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 893	139 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 999	-107 198	
Kokku omakapital	37 704	34 705	
Kokku kohustused ja omakapital	3 795 828	3 777 829	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	2 997	-7 128	
Muud ärikulud	0	-17	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 997	-7 145	
Muud finantstulud ja -kulud	2	-100 053	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 999	-107 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 999	-107 198	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 997	-7 145	
Laekunud intressid	2	0	8
Kokku rahavood äritegevusest	2 999	-7 145	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-15 000	-10 000	3
Antud laenude tagasimaksed	25 000	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 000	-10 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 000	16 665	5,9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 000	16 665	
Kokku rahavood	27 999	-480	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	152	632	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 999	-480	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 151	152	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	139 091	141 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-107 198	-107 198
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Casa Estone OÜ 2013.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 Toimkonna 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 nüüdiseväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdiseväärtuse 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa

usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	18	18
Arvelduskontod	28 133	134
Kokku raha	28 151	152

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	567 508	10 000	557 508
Laenunõuded	10 000	10 000	
Viitlaekumised	557 508		557 508
Tagatised	2 000	2 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	569 508	12 000	557 508

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169
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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	37 500	37 500			0	EUR	9
Lühiajalised laenud kokku	37 500	37 500					
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	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				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	22 500	22 500			0	EUR	9
Lühiajalised laenud kokku	22 500	22 500					
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	3 645 000		3 645 000		0	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	3 645 000		3 645 000				
Laenukohustused kokku	3 667 500	22 500	3 645 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	75 624	75 624		
Intressivõlad	75 624	75 624		
Kokku võlad ja ettemaksed	75 624	75 624		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. a ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele tasu ega hüvitisi ei arvestatud.

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Lootusetu finantsnõuete mahakandmine	0	-100 053	3
Intressitulud	2	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	-100 053	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 500	22 500

2013	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000
2012	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 665

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.07.2014

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANIKA MÄGI-KLIMENKOVA	Juhatuse liige	01.08.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Casa Estone OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Casa Estone OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 arvnahtajate 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Bilansis seisuga 31.12.2013 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 31.12.2013 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

01.08.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	01.08.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 999
Kokku	34 892
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 892
Kokku	34 892

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaanika Mägi-Klimenkova	46912100281		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	joanaa@hot.ee