

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Nueva Casa OÜ

registrikood: 12803566

tänavanimi, maja number: Toompuiestee 33a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10149

e-posti aadress: info@aconto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Nueva Casa OÜ asutati 2015. aastal erinevate investeerimisprojektide elluviimiseks. 2016. aastal andis ettevõtte mitmeid laene seotud osapooltele äritegevuse alustamiseks vajalike investeeringute jaoks. Läbi ettevõttega seotud firmade soetati 2016. aastal kinnisvara Hispaanias, mille arendamise ja opereerimisega hakatakse järgnevatel aastatel tegelema. Hispaania kinnisvara arendamise ja opereerimisega hakkab tegelema tütarettevõtte, mille osad soetati 2017. aastal. Nueva Casa OÜ aruandeaasta kahjum oli 570 103 eurot (2017: kahjum 490 633 eurot), varad moodustasid 31.12.2018 seisuga 3 425 893 eurot (31.12.2017: 2 713 391 eurot) ja omakapital -1 080 689 eurot (31.12.2017: -510 586 eurot). Omakapitali äriseadustku nõuetele vastavaks viimiseks suurendatakse 2019. aastal omakapitali mitterahalise sissemaksega omanikfirmade poolt antud laenude arvelt. Ettevõttel ei olnud majandusaastal töötajaid ja juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	968	710	
Nõuded ja ettemaksed	3 233 638	0	2
Kokku käibevarad	3 234 606	710	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	191 287	2 712 681	2
Kokku põhivarad	191 287	2 712 681	
Kokku varad	3 425 893	2 713 391	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 838 621	1 643 950	5
Võlad ja ettemaksed	59	0	
Kokku lühiajalised kohustised	2 838 680	1 643 950	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 667 902	1 580 027	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 667 902	1 580 027	
Kokku kohustised	4 506 582	3 223 977	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-513 586	-22 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 103	-490 633	
Kokku omakapital	-1 080 689	-510 586	
Kokku kohustised ja omakapital	3 425 893	2 713 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2 302	-1 141	
Ärikasum (kahjum)	-2 302	-1 141	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-605 557	-489 239	3
Intressitulud	174 477	183 697	
Intressikulud	-136 721	-183 950	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-570 103	-490 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 103	-490 633	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nueva Casa OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes teisiti.

Nueva Casa OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Nueva Casa OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Nueva Casa OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet lähtudes Raamatupidamisseaduse §29 lõikest (2).

Raamatupidamise aastaaruande ja selle lisad on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Finantsvarade väärtuse languse hindamisel kasutatakse individuaalset hindamist. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati. Finantsvarade ost ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtet kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning võimalike allahindlustega. Juhul, kui ettevõtte juhtkonnal on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara neto müügihind ja vara kasutusväärtus, ning hinnatakse vajadust vara allahindluseks. Juhul, kui selgub, et kas vara neto müügihind või tema kasutusväärtus ületab vara bilansilise väärtuse, puudub vajadus teise näitaja leidmiseks, kuna vara kaetav väärtus on igal juhul kõrgem bilansilisest väärtusest.

Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt või omavaheliste nõuete olemasolul vähendatakse nimetatud nõudeid. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Finantskohustised

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 soetusmaksumuses. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel (kasumiaruandes real „Intressitulu”). Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a. on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, tütar- ja sidusettevõtted, ettevõtte juhatuse liikmeid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	3 424 925	3 233 638	191 287	4
Laenu nõuded	3 035 174	2 880 000	155 174	
Intressinõuded	389 751	353 638	36 113	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 424 925	3 233 638	191 287	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	2 712 681		2 712 681	4
Laenu nõuded	2 513 731		2 513 731	
Intressinõuded	198 950		198 950	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 712 681		2 712 681	

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
B-913391688	Grupo Mathiven S.L.	Hispaania	Kinnisvaraarendus	99	98

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Grupo Mathiven S.L.	0	-605 557	605 557	0
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	-605 557	605 557	0

Müüdud osalused:			
Tütaretevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Grupo Mathiven S.L.	1	0	0

Seoses tütaretevõtte negatiivse omakapitaliga on 31.12.2018 seisuga hinnatud alla nõuded tütaretevõtja vastu (vt. lisa 4).

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	3 035 174	2 880 000	155 174				
Laenunõuded	4 127 000	2 880 000	1 247 000	3-6%	EUR	2019-2023	
Nõuete allahindlus	-1 091 826		-1 091 826				
Intressinõuded	389 751	353 638	36 113				
Intressinõuded	389 751	353 638	36 113				
Kokku muud nõuded	3 424 925	3 233 638	191 287				7

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	2 513 731		2 513 731				
Laenunõuded	3 000 000		3 000 000	3-6%	EUR	2019	
Nõuete allahindlus	-486 269		-486 269				
Intressinõuded	198 950		198 950				
Intressinõuded	198 950		198 950				
Kokku muud nõuded	2 712 681		2 712 681				7

Aruandeaastal on pikaajalised laenunõuded alla hinnatud seoses tütarettevõtte negatiivse omakapitaliga.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	2 838 621	2 838 621			5%	EUR	2019	
Lühiajalised laenud kokku	2 838 621	2 838 621						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 524 970		1 524 970		5%	EUR	31.12.2023	
Intressikohustus	142 932		142 932			EUR	31.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	1 667 902		1 667 902					
Laenukohustised kokku	4 506 523	2 838 621	1 667 902					7

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	1 597 500	1 597 500			5%	EUR	13.12.2018	
Intressikohustus	46 450	46 450				EUR	13.12.2018	
Lühiajalised laenud kokku	1 643 950	1 643 950						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 502 970	0	1 502 970		5%	EUR	2019	
Intressikohustus	77 057		77 057					
Pikaajalised laenud kokku	1 580 027		1 580 027					
Laenukohustised kokku	3 223 977	1 643 950	1 580 027					7

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 424 925	0	2 700 481	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	2 970
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 506 523	12 200	3 221 007

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtja	1 127 000	0	0	0	3-5%	EUR	2022-2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	0	1 234 931	0	5%	EUR	2019-2023

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtja	120 000	0	0	0	6%	EUR	2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	300 000	60 000	240 000	3-10%	EUR	2018-2019

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2019

Nueva Casa OÜ (registrikood: 12803566) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	05.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nueva Casa OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Nueva Casa OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Nueva Casa OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, 10145 Tallinn

06.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Nueva Casa OÜ (registrikood: 12803566) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	06.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-513 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-570 103
Kokku	-1 083 689
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	1 100 000
Kokku	1 100 000

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
HTB INVESTEERINGUTE OÜ	10392018	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
E.L.L. Kinnisvara AS	10278893	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Osaühing Trebicom	10716225	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Osaühing Relaxor	10715266	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Osaühing Merona Holding	10925259	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Osaühing Entacom	10723254	Eesti	500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@aconto.ee