

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Casa Estone OÜ

registrikood: 11580302

tänava/talu nimi, Viru tn 10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

e-posti aadress: joaana@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

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.

Pikaajalised nõuded on kajastatud soetusmaksumuses. Nõuete allahindamise vajadus puudub, sest nõuded on garanteeritud võlgniku varaga, milleks on hoonestusõigus ja millega kaetakse võlgniku kohustused tulevikus. Ülalnimetatud vara väärtus on nõuete bilansilisest väärtusest kõrgem. Nõuete nominaalväärtus (kohtuotsusega kinnitatud põhinõuded pluss kõrvalnõuded) on aastaaruande kinnitamise momendiks ca. 1,4 mil. eurot.

Äriühing monitoorib hetkel võimalusi kinnisasja võimalikult parimaks kasutamiseks tulevikuks.

Juhtkond planeerib jätkuvalt ka tegutseda uute võimalike kinnisvaraobjektide seirega.

Peamised finantssuhtarvud

		2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	käibevara / lühiajalised kohustused	415,3	17,2

2018. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele tasu ega hüvitisi ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 470	20 768	2
Nõuded ja ettemaksed	2 820	964	3
Kokku käibevarad	13 290	21 732	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	557 508	557 508	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 208 169	3 208 169	4
Kokku põhivarad	3 765 677	3 765 677	
Kokku varad	3 778 967	3 787 409	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	32	1 266	6
Kokku lühiajalised kohustised	32	1 266	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 962 026	2 878 759	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 962 026	2 878 759	
Kokku kohustised	2 962 058	2 880 025	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 572	26 827	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 475	877 745	
Kokku omakapital	816 909	907 384	
Kokku kohustised ja omakapital	3 778 967	3 787 409	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	1 415	6 250	7
Mitmesugused tegevuskulud	-8 521	-282	
Muud ärikulud	-102	-92	
Ärikasum (kahjum)	-7 208	5 876	
Intressikulud	-85 546	0	8
Muud finantstulud ja -kulud	2 279	871 869	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-90 475	877 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 475	877 745	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Casa Estone OÜ 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS 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. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. 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. Maa ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised on bilansipäeva seisuga kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteerituna sisemise intressimääraga. Diskonteerimise mõju on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes finantstuluna.

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 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 2018, 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	10 470	20 768
Kokku raha	10 470	20 768

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 698	1 698	
Ostjatelt laekumata arved	1 698	1 698	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 122	1 122	
Muud nõuded	557 508		557 508
Viitlaekumised	557 508		557 508
Kokku nõuded ja ettemaksed	560 328	2 820	557 508

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	964	964	
Muud nõuded	557 508		557 508
Viitlaekumised	557 508		557 508
Kokku nõuded ja ettemaksed	558 472	964	557 508

Viitlaekumised on pikaajalised nõuded pankroti vastu. Pikaajalised nõuded on kajastatud soetusmaksumuses. Nõuete allahindamise vajadus puudub, sest nõuded on garanteeritud võlgniku varaga, milleks on hoonestusõigus ja millega kaetakse võlgniku kohustused tulevikus. Ülalnimetatud vara väärtus on nõuete bilansilisest väärtusest kõrgem. Nõuete nominaalväärtus (kohtuotsusega kinnitatud põhinõuded pluss kõrvalnõuded) on aastaaruande kinnitamise momendiks ca. 1,4mil. eurot. Nõuded on kajastatud diskonteerimata, sest võlgniku poolt vara laekumise tähtaeg ei ole käesoleval ajal täpselt määratud. Ülalnimetatud vara väärtus on nõuete bilansilisest väärtusest mitte vähem.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169

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				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	2 937 094			2 937 094	3	EUR	10.03.2027	
Juhatuse liikme laen	24 932		24 932		5	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	2 962 026		24 932	2 937 094				
Laenukohustised kokku	2 962 026		24 932	2 937 094				10
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	2 851 548			2 851 548	3	EUR	10.03.2027	
Juhatuse liikme laen	27 211		27 211		5	EUR	31.12.2019	
Pikaajalised laenud kokku	2 878 759		27 211	2 851 548				
Laenukohustised kokku	2 878 759		27 211	2 851 548				10

Seisuga 31.12.2018 pikaajalised võlakohustised diskonteeritud perioodiga 4a. ja 8a. sisemise intressmääraga (diskontomääraga) vastavalt 5% ja 3% aastas.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	23	23	
Muud võlad	9	9	10
Muud viitvõlad	9	9	
Kokku võlad ja ettemaksed	32	32	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	1 257	1 257	
Muud võlad	9	9	10
Muud viitvõlad	9	9	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 266	1 266	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	6 250
Kasum ehitusjäätmete müügist	1 415	0
Kokku muud äritulud	1 415	6 250

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2018	Lisa nr
Intressikulu laenude diskonteerimisest	85 546	
Kokku intressikulud	85 546	5

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulu kohustiste diskonteerimisest	2 278	871 865	5
Muud finantstulud	1	4	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 279	871 869	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 962 035	2 878 768

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juhatuse liikme laen		7 500	5	EUR	31.12.2022
Investeeringislaen	2 851 548		3	EUR	10.03.2027

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.11.2019

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANIKA MÄGI-KLIMENKOVA	Juhatuse liige	27.11.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Casa Estone OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Casa Estone 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. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Aruandeaasta lõpu seisuga on pikaajalised nõuded (viitlaekumised) kajastatud bilansis seisuga 31.12.2018 diskonteerimata (nominaalväärtuses). Kui pikaajalised nõuded oleksid kajastatud nüüdisväärtuses seisuga 31.12.2018, võiks olla diskonteerimise mõju oluline aruandeperioodi tulemusele ja vastavate bilansisaldodele seisuga 31.12.2018. Audiitoril puudus võimalus määrata täpselt võimalik pikaajaliste nõuete diskonteerimise mõju raamatupidamise aastaaruande näitajatele, kuna nõuete täitmise tähtaega, ehk võimaliku diskonteerimise perioodi ei ole aastaaruande kinnitamise momendiks teada. Kui me oleksime saanud täiendavat informatsiooni nimetatud nõuete kohta, oleksid võinud ilmnedasjaolud, mis tinginuks vajaduse vastavalt muuta aastaaruande tulemust ning bilansisaldosid seisuga 31.12.2018 diskonteerimise tõttu. Analooogne märkus sisaldus ka audiitori arvamuses eelmise majandusaasta raamatupidamise aruande kohta.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Casa Estone OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Casa Estone OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Selise tn 2-10, Tallinn, Harju maakond, 13522

27.11.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	27.11.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	904 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90 475
Kokku	814 097
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	814 097
Kokku	814 097

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roman Klimenkov	37009190043	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	joanaa@hot.ee