

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Casa Estone OÜ

registrikood: 11580302

tänava/talu nimi, Viru tn 10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Intressikulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	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.

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

		2019	2018
Kohustiste ja omakapitali suhe (kordades)	<i>Kohustised kokku / Omakapital kokku</i>	4,2	3,6
Võlakordaja (kordades)	<i>Kohustised kokku / Varad kokku</i>	0,81	0,78

2019. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele tasu ega hüvitisi ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 572	10 470	2
Nõuded ja ettemaksed	1 779	2 820	3
Kokku käibevarad	8 351	13 290	
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	3 774 028	3 778 967	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	32	
Kokku lühiajalised kohustised	0	32	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 049 900	2 962 026	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 049 900	2 962 026	
Kokku kohustised	3 049 900	2 962 058	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	814 097	904 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 781	-90 475	
Kokku omakapital	724 128	816 909	
Kokku kohustised ja omakapital	3 774 028	3 778 967	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	0	1 415	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 420	-8 521	
Muud ärikulud	-72	-102	
Ärikasum (kahjum)	-3 492	-7 208	
Intressikulud	-89 289	-85 546	6
Muud finantstulud ja -kulud	0	2 279	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-92 781	-90 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 781	-90 475	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Casa Estone OÜ 2019.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 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. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

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 äriliste 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 äriliste 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 2019, 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	6 572	10 470
Kokku raha	6 572	10 470

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 779	1 779	
Muud nõuded	557 508		557 508
Viitlaekumised	557 508		557 508
Kokku nõuded ja ettemaksed	559 287	1 779	557 508
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
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

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
31.12.2017		
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
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	3 025 207			3 025 207	3	EUR	10.03.2027	
Juhatus liikme laen	24 693		24 693		5	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	3 049 900		24 693	3 025 207				
Laenukohustised kokku	3 049 900		24 693	3 025 207				7
	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	
Juhatus 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				7

Seisuga 31.12.2019 pikaajalised võlakohustised diskonteeritud perioodiga 3a. ja 7a. sisemise intressmääraga (diskontomääraga) vastavalt 5% ja 3% aastas.

Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenude diskonteerimisest	89 289	85 546	
Kokku intressikulud	89 289	85 546	5

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 049 900	2 962 035

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Juhatusel liikme laen	1 415	EUR	31.12.2022

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2020

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANIKA MÄGI-KLIMENKOVA	Juhatuse liige	04.11.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Casa Estone OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Casa Estone OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 9.

Juhtkonna vastutus 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 töövõtte 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

Bilansis seisuga 31.12.2019 on kajastatud Kinnisvarainvesteering summas 3 208,2 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Vastavalt RTJ 6 nõuetele soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest (vt RTJ 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad“). Materiaalse põhivara objekt hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest maksumusest. Vara võimaliku allahindluse vajaduse tuvastamiseks viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Aruandekuupäeval viiakse läbi vara väärtuse test nende varade suhtes, mille osas esineb väärtuse võimaliku languse märke. Aruandekuupäeval peab ettevõtte juhtkond kriitiliselt hindama, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Audiitori arvamusel bilansipäeva seisuga võiksid esineda bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu objekti suhtes vara väärtuse testi nõuavad märke. Juhtkond ei ole vara väärtuse testi läbiviinud. Praktilised ülevaatuses kontrollprotseduurid ei võimaldanud auditiiril jõuda järeldusele selle kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse kohta 31.12.2019 seisuga ehk kas see vara vajab allahindlust või mitte. Kui meil oleks rohkem teavet selle vara võimaliku kaetava väärtuse kohta, võiksid tekkida asjaolud, mis toetaksid selle vara allahindluse vajadust kaetavale väärtusele, kui see oleks madalam bilansilisest väärtusest 31.12.2019 seisuga, ja sellise allahindluse summa võrra tekiks vajadus vähendada aruandeperioodi finantstulemust, ettevõtte varasid ja omakapitali 31.12.2019 seisuga.

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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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

04.11.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	09.11.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	814 097
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 781
Kokku	721 316
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	721 316
Kokku	721 316

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