

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Casa Estone OÜ

registrikood: 11580302

tänavatänu nimi: Viru tn 10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Intressikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori 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

		2020	2019
Kohustiste ja omakapitali suhe (kordades)	<i>Kohustised kokku / Omakapital kokku</i>	5,00	4,2
Võlakordaja (kordades)	<i>Kohustised kokku / Varad kokku</i>	0,83	0,81

2020. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud, juhatuse liikmele tasu ega hüvitisi ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 947	6 572	2
Nõuded ja ettemaksed	14 600	1 779	3,4
Kokku käibevarad	17 547	8 351	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	542 508	557 508	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 208 169	3 208 169	5
Materiaalsed põhivarad	47 981	0	6
Kokku põhivarad	3 798 658	3 765 677	
Kokku varad	3 816 205	3 774 028	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 189 537	3 049 900	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 189 537	3 049 900	
Kokku kohustised	3 189 537	3 049 900	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	721 316	814 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 460	-92 781	
Kokku omakapital	626 668	724 128	
Kokku kohustised ja omakapital	3 816 205	3 774 028	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-5 398	-3 420	
Muud ärikulud	-72	-72	
Ärikasum (kahjum)	-5 470	-3 492	
Intressikulud	-91 990	-89 289	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-97 460	-92 781	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 460	-92 781	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Casa Estone OÜ 2020.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 ärioludele 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 ärioludele 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 2020, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	2 947	6 572
Kokku raha	2 947	6 572

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 600	14 600		4
Muud nõuded	542 508		542 508	
Viitlaekumised	542 508		542 508	
Kokku nõuded ja ettemaksed	557 108	14 600	542 508	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 779	1 779		4
Muud nõuded	557 508		557 508	
Viitlaekumised	557 508		557 508	
Kokku nõuded ja ettemaksed	559 287	1 779	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 maaratud. Ülalnimetatud vara väärtus on nõuete bilansilisest väärtusest mitte vähem.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	114	
Ettemaksukonto jääk	14 486	1 779
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 600	1 779

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
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
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 208 169	3 208 169
Jääkmaksumus	3 208 169	3 208 169

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid	
Ostud ja parendused	47 981	47 981
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	47 981	47 981
31.12.2020		
Soetusmaksumus	47 981	47 981
Jääkmaksumus	47 981	47 981

Lõpetamata põhivarade ehituskulude nominaalväärtus 58 933 euro on kajastatud soetusmaksumuses, tulevaste perioodide (laenu)maksete diskonteeritud nüüdisväärtuses summas 47 981 euro.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	3 115 963			3 115 963	3	EUR	10.03.2027	
Investeeringislaen	47 647			47 647	3	EUR	31.12.2027	
Juhatuselise liikme laen	25 927		25 927		5	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	3 189 537		25 927	3 163 610				
Laenukohustised kokku	3 189 537		25 927	3 163 610				9

	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	
Juhatuselise 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				9

Seisuga 31.12.2020 pikaajalised võlakohustised diskonteeritud perioodiga 2a., 6a. ja 7a. sisemise intressimääraga (diskontomääraga) vastavalt 5% ja 3% aastas.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenu diskonteerimisest	91 990	89 289	
Kokku intressikulud	91 990	89 289	7

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 189 537	3 049 900

Laenud

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.10.2021

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANIKA MÄGI-KLIMENKOVA	Juhatuse liige	26.10.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Casa Estone OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Casa Estone OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. 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

1. Bilansis seisuga 31.12.2020 pikaajalised nõuded (viitlaekumised) summas 542,5 tuhat eurot (seisuga 31.12.2019 vastavalt 557,5 tuhat eurot) on kajastatud diskonteerimata, nominaalväärtuses. Kui pikaajalised nõuded oleksid kajastatud nüüdisväärtuses seisuga 31.12.2020, võiks olla diskonteerimise mõju oluline aruandeperioodi tulemusele ja vastavate bilansisaldodele seisuga 31.12.2020. 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 selles osas nimetatud nõuete kohta, oleksid võinud ilmneda asjaolud, mis tinginuks vajaduse vastavalt muuta aastaaruande finantstulemust ning bilansisaldosid seisuga 31.12.2020 diskonteerimise tõttu.

2. Bilansis seisuga 31.12.2020 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest (RTJ 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad“). Materiaalse põhivara objekt hinnatakse alla selle 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 audiitoril jõuda järeldusele selle kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse kohta 31.12.2019 ja 31.12.2020 seisuga, ehk kas see vara vajab allahindlust või mitte. Kui meil oleks rohkem teavet selle kinnisvara võimaliku kaetava väärtuse kohta, võiksid tekkida asjaolud, mis toetaksid selle vara allahindluse vajadust kaetavale väärtusele, kui see oleks madalam bilansilisest väärtusest 31.12.2020 seisuga, ja sellise allahindluse summa võrra tekiks vajadus vähendada aruandeperioodi finantstulemust, ettevõtte varasid ja omakapitali 31.12.2020 seisuga.

Analoogne märkus sisaldus ka audiitori arvamuses eelmise majandusaasta raamatupidamise aruande kohta.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Casa Estone OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Casa Estone OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 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

28.10.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Casa Estone OÜ (registrikood: 11580302) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	28.10.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	721 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-97 460
Kokku	623 856
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	623 856
Kokku	623 856

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