

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Padula Property

registrikood: 11446130

tänavatalu nimi, Viru Väljak 2, Metro Plaza
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: 372 667 9200

faks: 372 667 9201

e-posti aadress: trigon@trigoncapital.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Muud võlad	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Muud ärikulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Padula Property OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja alustas oma tegevusega 2007. aasta lõpus. Padula Property OÜ omab maad pindalaga 18,23 hektarit Saue vallas Harjumaal. Padula Property OÜ-l puudus aruandeperioodil müügitulu. Aruandeaasta puhaskahjum oli 24 991 Eesti krooni (2008: 3 469 794 Eesti krooni).

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele käesoleval ega eelmisel aruandeperioodil tasusid ei makstud. Nõustamis-, juhtimis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub Padula Property OÜ-le Trigon Capital AS.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 13 toodud Padula Property OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Padula Property OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatusel liige

Aivar Kemp

Tallinn, 2. juuni 2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	184 477	269 326	2
Nõuded ja ettemaksed	13 188	270	3
Kokku käibevara	197 665	269 596	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	14 900 000	14 900 000	4
Kokku põhivara	14 900 000	14 900 000	
Kokku varad	15 097 665	15 169 596	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	46 940	6
Kokku lühiajalised kohustused	0	46 940	
Kokku kohustused	0	46 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	275 800	275 800	7
Muud reservid	18 316 650	18 316 650	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 469 794	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 991	-3 469 794	
Kokku omakapital	15 097 665	15 122 656	
Kokku kohustused ja omakapital	15 097 665	15 169 596	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	07.11.2007 - 31.12.2008	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-25 272	-53 706	8
Muud ärikulud	0	-3 416 663	9
Ärikasum (-kahjum)	-25 272	-3 470 369	
Finantstulud ja -kulud	281	575	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 991	-3 469 794	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 991	-3 469 794	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	07.11.2007 - 31.12.2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-25 272	-3 470 369	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	3 416 663	9
Kokku korrigeerimised	0	3 416 663	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 918	-270	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-46 940	46 927	
Laekunud intressid	472	575	
Muud rahavood äritegevusest	-191	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-84 849	-6 474	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 300 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 300 000	5
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	235 800	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	235 800	
Kokku rahavood	-84 849	229 326	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	269 326	40 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 849	229 326	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	184 477	269 326	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.11.2007	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-3 469 794	-3 469 794
Emiteeritud osakapital	235 800	0	0	235 800
Muutused reservides	0	18 316 650	0	18 316 650
31.12.2008	275 800	18 316 650	-3 469 794	15 122 656
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-24 991	-24 991
31.12.2009	275 800	18 316 650	-3 494 785	15 097 665

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PADULA PROPERTY OÜ perioodi 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid sisaldavad kassas olevat sularaha, nõudmiseni deposiite, muid lühiajalisi kõrglikviidseid investeeringuid tähtajaga kuni kolm kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte peetakse arvestust arvestusvaluutas, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides, mis on ettevõtte arvestusvaluuta ja käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta.

Tehingud välisvaluutas teisendatakse arvestusvaluutasse, kasutades selleks tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursse. Selliste tehingute ning välisvaluutas nomineeritud rahaliste nõuete ja kohustuste teisendamise tulemusel aasta lõpus tekkivad tulud ja kulud valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaajase renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad ettevõtte omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid.

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglases väärtuses. Õiglane väärtus baseerub aktiivsel turul toimunud tehingute hindadele, mida vajadusel korrigeeriti erinevustega konkreetse vara olemuses, asukohas või seisukorras. Need hinnangud vaadatakse igaaastaselt üle sõltumatu eksperdi poolt.

Ettevõtte kaasab iga-aastaselt sõltumatu eksperdi, kes hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, millest juhtkond aruande tarbeks kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnates lähtub.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimimise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud või muud ärikulud".

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad Ettevõtte senisest tegevuspraktikast (seaduslik või lepinguline kohustus), mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustuse rahuldamiseks) ning mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Eraldise kulu ja eraldise bilansilise väärtuse muutusest tingitud kulu sisaldub aruandeperioodi kuludes. Eraldisi ei moodustata tuleviku kahjude katmiseks.

Eraldis kajastatakse eeldatavate kulutuste diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summa), mis on vajalik, et rahuldada kohustust kasutades maksueelset määra, mis kajastab hetke turul kehtivat raha ajaväärtuse hinda ja spetsiifilise kohustusega seotud riski. Eraldise kasv seoses aja möödumisega kajastatakse intressikuluna.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Kui ettevõtte on vastutav ühiselt või eraldi vastutav osalise kahju katmise eest, siis kajastatakse see ülejäänud osa kahjust, mille katmise eest on vastutavad teised osapooled tingimusliku kohustusena. Tingimuslikud kohustused võivad ajas muutuda esialgsest ootusest erineval viisil. Seetõttu hinnatakse neid järjepidevalt tuvastamaks, kas on muutunud tõenäoliseks, et tulenevalt kohustusest on tõenäoliselt Ettevõttele vaja varast loobuda. Kui on muutunud tõenäoliseks, et seni tingimusliku kohustusena kajastatud kohustise tulemusena peab ettevõtte varast loobuma, võtab Ettevõtte arvele eraldise selle perioodi raamatupidamise aastaaruandes, millal vastav tõenäosuse muutus toimus (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustusega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata).

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	184 477	269 326
Kokku raha	184 477	269 326

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 188	270
Kokku Nõuded ja ettemaksed	13 188	270

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete all on kajastatud käibemaksu ettemaks.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
06.11.2007		0
Ostud ja parendused		18 316 663
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-3 416 663
31.12.2008		14 900 000
31.12.2009		14 900 000
	2009	07.11.2007 - 31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24 423	47 894

Padula Property OÜ kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 31.12.2008 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International OÜ. Hinnang põhines aktiivsel turul toimunud tehingute hindadel. Hinnangu tulemusel oli kinnistu eeldatav õiglane hind seisuga 31.12.2008 14 900 000 Eesti krooni. Sellest väärtusest lähtus ettevõtte juhtkond kinnisvarainvesteeringu hindamisel ja kajastamisel käesolevas aruandes.

Kuna 2009. aastal ei toimunud tehinguid sarnaste kinnisvaraobjektidega, siis ei olnud hindajatel võimalik antud objekti hinnata. Juhatuse hinnas, et antud objekti turuväärtus on jäänud samaks ning seega on antud kinnistu eeldatav õiglane hind seisuga 31.12.2009 14 900 000 Eesti krooni.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

Eelmisel aruandeperioodil sai Ettevõtte lühiajalist laenu summas 3 300 000 Eesti krooni tähtajaga 3 kuud. Laenu intress esimesel kuul oli 0% ja edasi 7% aastas. Laen oli määratud Eesti kroonides. Ettevõtte maksis laenu tagasi esimese kuu jooksul ning seega laenult intressi ei maksnud (lisa 10).

Lisa 6 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	46 940	46 940	0	0
Kokku muud võlad	46 940	46 940		

Muude võlgade all on seisuga 31.12.2008 kajastatud kohustus kinnisvara hindamise teenuse eest summas 46 940 Eesti krooni.

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	275 800	275 800
Osade arv (tk)	9	9
Osade nimiväärtus (kroonides) Ettevõtte osakapital seisuga 07.11.2007 koosnes ühest osast nominaalväärtusega 40 000 Eesti krooni. 2008. aastal emiteeriti 8 uut osa kogusummas 235 800 Eesti krooni. Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2008 ulatus 275 800 Eesti kroonini. Seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2008 on Ettevõttel 9 osa nominaalväärtusega 40 000 Eesti krooni viiel osal, 20 000 Eesti krooni kahel osal ja 17 900 Eesti krooni kahel osal. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega.		

Vastavalt põhikirjale on Padula Property OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 200 000 Eesti krooni ja maksimumsuuruseks 800 000 Eesti krooni.

Seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2008 oli Ettevõttel allutatud võlakirju nominaalväärtusega kokku 18 316 650 Eesti krooni eest. Võlakirjad on klassifitseeritud muude reservidena omakapitalis ja kajastatud Ettevõtte omakapitali instrumendina. Võlakirjad on klassifitseeritud omakapitalina, kuna Ettevõttel ei ole lepingust tulenevat kohustust võlakirju välja osta ega nendelt intressi maksta.

Ettevõtte allutatud võlakirjad on välja antud ainult Ettevõtte osanikele vastavalt iga osaniku osalusele ja neid saab müüa ainult koos osadega, v.a. juhul kui osanikud ühiselt ei otsusta teisiti. Võlakirjadelt ei maksta intressi.

Eelmisel aruandeperioodil ostis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu hinnaga 18 316 663 Eesti krooni (lisa 4) ning võttis samas ostust tuleneva kohustuse katteks üle ka 18 316 650 Eesti krooni eest võlakirju, vastavalt sellesisulisele kokkuleppele Ettevõtte osanikega.

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	07.11.2007 - 31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	24 423	47 894
Väärtpaperikeskuse teenused	800	5 331
Notaritasud ja riigilõivud	0	280
Pangateenused	50	214
Muud	-1	-13
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 272	53 706

Lisa 9 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	07.11.2007 - 31.12.2008	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	3 416 663	4
Kokku muud ärikulud	0	3 416 663	

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Ettevõtte tegevuse üle. Trigon Capital AS, kes omab 14,50% hääleõigusest, pakub Ettevõttele juhtimisteenuseid ja loetakse seetõttu olulist mõju omavaks osapoolaks.

Eelmisel aruandeperioodil sai Ettevõtte Trigon Capital AS-ilt lühiajalist laenu summas 3 300 000 Eesti krooni (lisa 5), mis tagastati ühe kuu pärast.

Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest tasu.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	15.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 469 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 991
Kokku	-3 494 785

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kerttu911@hotmail.com
Mobiiltelefon	+372 5213220
Mobiiltelefon	+372 5640302