

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

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

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva	12

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 58 435 Eesti krooni (2009: 24 991 Eesti krooni).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	137 352	184 477	2
Nõuded ja ettemaksed	1 878	13 188	3
Kokku käibevara	139 230	197 665	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	14 900 000	14 900 000	4
Kokku põhivara	14 900 000	14 900 000	
Kokku varad	15 039 230	15 097 665	
Kohustused ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	275 800	275 800	5
Muud reservid	18 316 650	18 316 650	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 494 785	-3 469 794	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 435	-24 991	
Kokku omakapital	15 039 230	15 097 665	
Kokku kohustused ja omakapital	15 039 230	15 097 665	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-58 480	-25 272	6
Ärikasum (-kahjum)	-58 480	-25 272	
Finantstulud ja -kulud	45	281	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-58 435	-24 991	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 435	-24 991	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-58 480	-25 272	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 310	-12 918	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-46 940	
Laekunud intressid	153	472	7
Muud rahavood äritegevusest	-108	-191	
Kokku rahavood äritegevusest	-47 125	-84 849	
Kokku rahavood	-47 125	-84 849	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	184 477	269 326	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 125	-84 849	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	137 352	184 477	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-58 435	-58 435
31.12.2010	275 800	18 316 650	-3 553 220	15 039 230

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PADULA PROPERTY OÜ perioodi 2010. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Ettevõttes 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 laekavas 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. Õiglase 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 toimumise 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)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	137 352	184 477
Kokku raha	137 352	184 477

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 878	13 188
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 878	13 188

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete all on kajastatud käibemaksu ettemaks.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	14 900 000	
31.12.2009	14 900 000	
31.12.2010	14 900 000	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	57 281	24 423

Padula Property OÜ omab hetkel ühte kinnisvaraprojekti, milleks on 18,23 hektariline maa-ala Saue vallas, Harjumaal.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud 2010. aastal olid 57 tuhat Eesti krooni ja 2009. aastal 24 tuhat krooni.

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 2010. ja 2009. aastal ei toimunud tehinguid sarnaste kinnisvaraobjektidega, siis ei olnud hindajatel võimalik antud objekti hinnata. Juhatus hindas, et antud objekti turuväärtus on jäänud samaks ning seega on antud kinnistu eeldatav õiglane hind seisuga 31.12.2010 14 900 000 Eesti krooni.

Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	275 800	275 800
Osade arv (tk)	9	9
Osade nimiväärtus Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2010 ulatus 275 800 Eesti kroonini. Seisuga 31.12.2010 ja 31.12.2009 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 31.12.2010 ja 31.12.2009 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.

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	57 281	24 423
Väärtpaberikeskuse teenused	825	800
Pangateenused	376	50
Muud	-2	-1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	58 480	25 272

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	153	472
Intressitulu hoiustelt	153	472
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-108	-191
Kokku finantstulud ja -kulud	45	281

Lisa 8 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.

2010. ja 2009. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 9 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt esitatakse Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber ametliku kursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	28.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 494 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 435
Kokku	-3 553 220

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
Mobiiltelefon	+372 5640302
Mobiiltelefon	+372 5213220
E-posti aadress	trigon@trigoncapital.com