

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Padula Property

registrikood: 11446130

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 18

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Võlad ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Padula Property OÜ majandustegevuse ülevaade

Padula Property OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja alustas oma tegevusega 2007. aasta lõpus. Seisuga 31.12.2020 omas Padula Property OÜ ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmas 18,23 hektari suurust maa-ala Vanamõisa külas, Saue vallas Harjumaal, Eestis. 2021. aastal müüdi 18,23 hektariline kinnistu hinnaga 2 000 000 eurot.

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

Majanduskeskkond

Eesti SKP kahanes 2023. aastal 3%, mis tähendas majanduse kahanemist juba teist aastat järjest. Sektoritest on majanduslanguse taga peamiselt energeetika, töötlev tööstus ning veondus ja laonduse. Tarbijahinnaindeks tõusis Statistikaameti andmetel Eestis 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi suurimateks mõjutajateks olid 2023. aastal toit ja mittealkohoolsed joogid, mis kallinesid 15,8%. Hinnatõusu kasvu tempo küll aasta teises pooles aeglustus, kuid püsis endiselt kõrge 4–5% vahemikus.

Maa-ameti andmetel toimus eesti kinnisvaraturul 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul tehtud tehingute rahalist kogumahtu, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot.

Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Kinnisvaraturgu hoiab endiselt surve all kõrged intressimäärad, mis on muutnud ühelt poolt laenu(teenindamise) kallimaks ning teisalt on tekkinud investoritele mõistlik alternatiiv võlakirjade ja hoiuste näol, mida nullintressikeskkond ei pakkunud. Uus Maa hinnangul on siiski lao- ja tootmispiindade sektor pidanud kriisile kõige paremini vastu tulenevalt e-kaubanduse kiirest arengust, spekulatiivse kinnisvara väikesest osakaalust ja lokaalse investeerimise osatähtsuse kasvust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 250	25 328	
Nõuded ja ettemaksed	176	175	
Kokku käibevarad	25 426	25 503	
Kokku varad	25 426	25 503	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12	12	2
Kokku lühiajalised kohustised	12	12	
Kokku kohustised	12	12	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 548	16 548	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 943	9 863	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77	-920	
Kokku omakapital	25 414	25 491	
Kokku kohustised ja omakapital	25 426	25 503	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-81	-924	5
Ärikasum (kahjum)	-81	-924	
Intressitulud	4	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-77	-920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77	-920	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Padula Property OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena. Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, väljaarvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise tulumaksustatud dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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 ettevõtetel 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes osapooli, kellel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole äriarvestustele vastavalt RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes" määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Lisa 2 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12	12
Kokku võlad ja ettemaksed	12	12
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12	12
Kokku võlad ja ettemaksed	12	12

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2023. ja 2022. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	16 548	16 548
Osade arv (tk)	1	1
Padula Property OÜ registreeritud osakapitali suurus on 16 548 eurot (31.12.2022: 16 548), mis koosneb 1 osast nominaalväärtusega 16 548 eurot. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega. Põhikirjas fikseeritud minimaalne osakapital on 12 500 eurot ja maksimaalne osakapital 50 000 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 8 866 eurot (31.12.2022 8 943 eurot).

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Väärtpaberikeskuse teenused	48	48
Riigilõivud ja notaritasud	25	0
Juriidilised kulud	0	870
Panga teenustasud	1	1
Muud	7	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	81	924

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Trigon Capital AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Padula Property OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtte AS Trigon Capital ning emaettevõtte teisi konsolideerimisgrupi ettevõtteid;
- b) olulist mõju omavad omanikud;
- c) juhatuse liikmed ning nende poolt kontrollitavad ettevõtted;
- d) AS Trigon Capital grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmed;
- e) eelpool nimetatud isikute lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted;

2023. ja 2022. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 943
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77
Kokku	8 866
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 866
Kokku	8 866