

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Padula Property

registrikood: 11446130

tänavanimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com, trigon@trigoncapital.com

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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Aruande allkirjad	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 140 eurot (2014: 455 eurot).

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

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 802	4 880	2
Nõuded ja ettemaksed	309	371	
Kokku käibevara	5 111	5 251	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	953 774	953 774	3
Kokku põhivara	953 774	953 774	
Kokku varad	958 885	959 025	
Kohustused ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 548	16 548	4
Muud reservid	1 170 618	1 170 618	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 141	-227 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140	-455	
Kokku omakapital	958 885	959 025	
Kokku kohustused ja omakapital	958 885	959 025	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-140	-455	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	-140	-455	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-140	-455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140	-455	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-140	-455	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	62	-298	
Kokku rahavood äritegevusest	-78	-753	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 490	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 490	
Kokku rahavood	-78	-2 243	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 880	7 123	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-78	-2 243	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 802	4 880	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	16 548	1 170 618	-227 686	959 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-455	-455
31.12.2014	16 548	1 170 618	-228 141	959 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-140	-140
31.12.2015	16 548	1 170 618	-228 281	958 885

Täiendav informatsioon ettevõtte osakapitali kohta on toodud lisas 4.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Padula Property OÜ perioodi 2015. 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.

Padula Property OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. 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 õiglase 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 vähendamisenä.

Finantskohustused

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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	4 802	4 880

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	952 284
Ostud ja parendused	1 490
31.12.2014	953 774
31.12.2015	953 774

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	72	72

Padula Property OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 18,23 hektari suurust maa-ala Vanamõisa külas, Saue vallas Harjumaal, Eestis.

Seisuga 31.12.2011 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 952 284 eurot. Juhatus otsustas 2014. aastal jätta Padula Property OÜ 18,23 hektari maa bilansilisse väärtusse ning lisada juurde kapitaliseeritud kulutused 1 490 eurot. Kinnisvara hindades juhtkonna hinnangul märkimisväärsed muutusi toimunud ei ole ning kinnisvarainvesteeringute väärtuseks seisuga 31. detsember 2015 oli 953 774 (2014: 953 774) eurot.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	16 548	16 548
Osade arv (tk)	8	8
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2015 koosneb 8 osast nominaalväärtustega 2 400 eurot viiel osal, 1 200 eurot kahel osal ja 1 074 eurot kahel osal. Seoses osade nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse on 2011. aastal osakapitali vähendatud 1 079 euro võrra. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega.		

Vastavalt põhikirjale on Padula Property OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 12 500 eurot ja maksimumsuuruseks 50 000 eurot.

Seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014 oli Ettevõtte allutatud võlakirju nominaalväärtusega kokku 1 170 618 (31.12.2012: 1 170 647) eurot. Muutus on tekkinud seoses võlakirjade konverteerimisega eurodesse. Võlakirjad on klassifitseeritud muude reservidena omakapitalis ja kajastatud Ettevõtte omakapitali instrumendina. Võlakirjad on klassifitseeritud omakapitalina, kuna Ettevõtte 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 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	72	72
Väärtpaberikeskuse teenused	48	363
Pangateenused	20	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	140	455

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid nii 2014.aastal kui ka 2015.aastal, mistõttu aruandes pole kajastatud ka palgakulu.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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 osapoolteks.

2015. ja 2014. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused 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. 2015. ja 2014. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2016

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	16.02.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-140
Kokku	-228 281
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	-228 281
Kokku	-228 281

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	0		Jah

Sidevahendid

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