

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Padula Property

registrikood: 11446130

tänavanimi, maja number: Viru Väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5640302, +372 5213220, +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: 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 Finantstulud ja -kulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11

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 486 eurot (2011: 714 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 632	8 463	2
Nõuded ja ettemaksed	66	2	
Kokku käibevara	7 698	8 465	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	952 284	952 284	3
Kokku põhivara	952 284	952 284	
Kokku varad	959 982	960 749	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	281	
Kokku lühiajalised kohustused	0	281	
Kokku kohustused	0	281	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 548	16 548	4
Muud reservid	1 170 618	1 170 647	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-226 698	-226 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-486	-714	
Kokku omakapital	959 982	960 468	
Kokku kohustused ja omakapital	959 982	960 749	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-491	-721	5
Ärikasum (kahjum)	-491	-721	
Finantstulud ja -kulud	5	7	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-486	-714	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-486	-714	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-491	-721	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-64	118	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-281	281	
Laekunud intressid	5	7	
Kokku rahavood äritegevusest	-831	-315	
Kokku rahavood	-831	-315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 463	8 778	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-831	-315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 632	8 463	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	17 627	1 170 647	-227 092	961 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-714	-714
Muud muutused omakapitalis	-1 079	0	1 079	0
31.12.2011	16 548	1 170 647	-226 727	960 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-486	-486
Muutused reservides	0	-29	29	0
31.12.2012	16 548	1 170 618	-227 184	959 982

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PADULA PROPERTY OÜ perioodi 2012. 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 eurodes.

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

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte arvestusvaluuta on euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon)). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

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

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 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 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 vähendamisena.

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 kuuluv 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.

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 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	7 632	8 463
Kokku raha	7 632	8 463

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	952 284
31.12.2011	952 284
31.12.2012	952 284

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	64	371

Padula property OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 182 tuhande ruutmeetri suurust maa-ala Saue vallas Harjumaal, Eestis. Seisuga 31.12.2011 saadi hindamise tulemusena kinnisvara õiglaseks väärtuseks 952 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2012 kinnisvara hindades juhtkonna hinnangul märkimisväärsed muutusi toimunud ei ole ja kinnisvara õiglaseks väärtuseks on endiselt 952 tuhat eurot.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	16 548	16 548
Osade arv (tk)	8	9
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2012 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 31.12.2012 ja 31.12.2011 oli Ettevõtte allutatud võlakirju nominaalväärtusega kokku 1 170 618 (31.12.2011: 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)

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	64	371
Väärtpaberikeskuse teenused	330	329
Pangateenused	40	21
Muud	57	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	491	721

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	5	7
Intressitulu hoiustelt	5	7
Kokku finantstulud ja -kulud	5	7

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 osapoolaks.

2012. ja 2011. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	31.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-226 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-486
Kokku	-227 184
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	-227 184
Kokku	-227 184

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
Mobiiltelefon	+372 5213220
Mobiiltelefon	+372 5640302
E-posti aadress	trigon@trigoncapital.com