

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Padula Property OÜ majandustegevuse ülevaade

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 167 eurot (2015: 140 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 kinnisvaraturul on nii kinnisvaratehingute arv kui ka nende keskmine väärtus viimastel aastatel stabiilselt kasvanud. Piirkonniti on turg kõige aktiivsem Tallinnas, Tartus ja Pärnus. Ligikaudu 90% kõigist hoonestatud maaga tehtud tehingutest tehti korteriomandite ja eramutega. Aastal 2016 tõusis keskmine ruutmeetri hind Tallinnas 4.7% võrreldes 2015. aastaga, mis on oluliselt aeglasem kui varasematel aastatel, kuid siiski selge hinna kasv. Samas tõusis kasutusloa saanud uute korterite arv 22.4% ning jõudis selgelt viimase 6 aasta kõrgeimale tasemele, mis tähendab, et 2016. aastal jõudis müüki rekordiline kogus uusi kortereid. Seega võib eeldada, et 2016. aasta keskmine ruutmeetri hinna kasv on peamiselt tingitud just uute korterite müügi osakaalu suurenemisest ning uute korterite enda hind suurenenud konkurentsist otseselt ei kasvanud. 2016. aastal alustati Tallinnas 1 682 uue eluruumi ehitamist, mis on 30.2% vähem kui varasemal aastal. Kuna ehitusperiood jääb uusarenduste puhul tavaliselt suurusjärku 1 aasta, siis võib eeldada, et 2017. aastal väheneb oluliselt müüki jõudvate uute korterite arv. Me ei näe 2017. aastal kinnisvaraturul väga suuri muutusi, kuid ootame mõõdukat konkurentsi vähenemist, mis võib veidi kiirendada olemasolevate korterite müüki ning avaldada mõningast positiivset survet korterite hindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 724	4 802	
Nõuded ja ettemaksed	220	309	
Kokku käibevarad	4 944	5 111	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	953 774	953 774	2
Kokku põhivarad	953 774	953 774	
Kokku varad	958 718	958 885	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 548	16 548	4
Muud reservid	1 170 618	1 170 618	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 281	-228 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167	-140	
Kokku omakapital	958 718	958 885	
Kokku kohustised ja omakapital	958 718	958 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-167	-140	5
Ärikasum (kahjum)	-167	-140	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-167	-140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167	-140	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Padula Property OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2016. 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.

Ettevõtte 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §62a 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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. laenunõuded, deposiidid) 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 intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. 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 akumulieeritud 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 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 vähendamisenä.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 kuulavas 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.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte juhatuse liikmed ja nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtte, mida kontrollivad juhatuse liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	953 774
31.12.2015	953 774
31.12.2016	953 774

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	98	72

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

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansilises väärtuses. Kinnisvara hindades juhtkonna hinnangul märkimisväärseid muutusi toimunud ei ole ning sellest tulenevalt otsustas juhatus 2016. aastal jätta Padula Property OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samasse väärtusesse, mis oli 2015. aastal. Seisuga 31.12.2016 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 953 774 (2015: 953 774) EUR-i.

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. 2016. ja 2015. 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	16 548	16 548
Osade arv (tk)	8	8
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2016 koosneb 8 osast nominaalväärtustega 2 400 eurot viiel osal, 1 200 eurot kahel osal ja 1 074 eurot kahel osal. 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 31.12.2016 ja 31.12.2015 oli Ettevõttel 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 reservidenä 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 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	98	72
Väärtpapierikeskuse teenused	48	48
Pangateenused	21	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	167	140

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei olnud töötajaid nii 2015.aastal kui ka 2016.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 osapoolaks. 2016. ja 2015. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega. Juhatusel liikmele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2017

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	24.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167
Kokku	-228 448
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	-228 448
Kokku	-228 448

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