

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Padula Property

registrikood: 11446130

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 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
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	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 150 eurot (2018: 141 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 2019 tõusis keskmine ruutmeetri hind Tallinnas 7.4% võrreldes 2018. aastaga, mis oli peamiselt tingitud uute korterite osakaalu suurenemisest. Seoses 2020. aasta alguses aset leidnud koroonaviirusega ja sellega seotud piirangute kehtestamisega toimus 2020 aasta teises kvartalis märkimisväärne tehinguaktiivsuse vähenemine. Hetkel ei ole teada, milline on täpne koroonaviirusest tulenev mõju kinnisvaraturule, kuid Tallinna elanikkonna kasvu prognoositakse jätkuvalt ka eesolevateks aastateks ning vana elamufond ei uuene piisavalt kiiresti, mistõttu võib eeldada püsivat nõudlust paremate elamistingimuste järele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 577	10 635	
Nõuded ja ettemaksed	1 861	1 953	
Kokku käibevarad	12 438	12 588	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	963 314	963 314	2
Kokku põhivarad	963 314	963 314	
Kokku varad	975 752	975 902	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 548	16 548	4
Muud reservid	1 188 118	1 188 118	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 764	-228 623	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150	-141	
Kokku omakapital	975 752	975 902	
Kokku kohustised ja omakapital	975 752	975 902	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused tegevuskulud	-150	-141
Ärikasum (kahjum)	-150	-141
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-150	-141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150	-141

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Padula Property OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2019. 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 2019. 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. laenuõuded, 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 õiglasest väärtusest, 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 õiglasest väärtusest. 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 õiglasest väärtusest (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 ettevõttel 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 dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. 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 ärioludele otsustele 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.

Seotud osapoolteks loetakse:

- a) olulist mõju omavad omanikud;
- b) juhatuse ja nõukogu liikmed ning nende poolt kontrollitavad ettevõtted;
- c) eelpool nimetatud isikute lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted;

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	960 614
Ostud ja parendused	2 700
31.12.2018	963 314
31.12.2019	963 314

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	102	98

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 märkimisväärsed muutusi toimunud ei ole ning sellest tulenevalt otsustas juhatuse 2019. aastal jätta Padula Property OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samasse väärtusesse, mis oli 2018. aastal. Seisuga 31.12.2019 saadi kinnisvara väärtuseks kokku 963 314 (2018: 963 314) 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. 2019. ja 2018. 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	16 548	16 548
Osade arv (tk)	8	8
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2019 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 sisse maksetega.		

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

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 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 reservidenä 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.

Lisaks on muude reservide all seisuga 31. detsember 2019 summas 1 188 118 eurot kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sisse maksed vabatahtlikku reservkapitali. 2019. aastal osanike poolt muudesse reservidesse sisse makseid ei tehtud.

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Maamaks	102	98
Väärtpaberikeskuse teenused	48	42
Pangateenused	0	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	150	141

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid nii 2018. aastal kui ka 2019. aastal, mistõttu aruandes pole kajastatud ka palgakulu.

Lisa 7 Seotud osapooled (eurodes)

Seotud osapoolteks on:

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

Padula Property OÜ omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli ettevõtte tegevuse üle. 2019. ja 2018. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Peamiselt hindame, et Ettevõtte tegevusele omavad mõju järgnevad aspektid:

- a) inimesed on tuleviku osas ettevaatlikud ja viimaste andmete põhjal on kinnisasjade tehingute aktiivsus langenud;
- b) olukorra jätkudes hindab juhtkond, et kinnisvara tehinguhinnad võivad langeda;
- c) juhul, kui tehingute aktiivsus jääb madalaks, on võimalik edasise arendustegevuse edasilükkumine ning samuti probleemid edasise arendustegevuse finantseerimiseks vajaliku krediidi kättesaadavuses ning hinnas.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2020

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	02.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150
Kokku	-228 914
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	-228 914
Kokku	-228 914

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	legal@trigoncapital.com