

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 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	10

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

2022. aasta oli keeruline aasta, mille märksõnadeks oli Venemaa-Ukraina sõda, kõrge inflatsioon ja tõusvad intressimäärad. Statistikaameti andmetel langes Eesti reaalne SKP 2022. aastal 1,3%. Eesti hinnatõus oli 2022. aastal 19,4%. Tarbijahinnaindeksi tõusu panustas enim energiakandjate kallinemine: eluasemega seotud hinnatõusud andsid kogutõusust kaks viiendikku. Nii kallines majapidamistesse jõudnud elekter aastavõrdluses 94,4%, gaas 123,8%, tahkekütus 73,5% ja soojusenergia 49,1%. Toit ja mittealkohoolsed joogid andsid kogutõusust ligi veerandi.

2022. aasta ehitusturgu iseloomustas kiire ehituskulude kasv. Ehitusmaht vähenes 2022. aastal 1%. Tõusvad intressimäärad ja ebaselgus tuleviku osas pani mitmeid ehitusprojekte edasi lükkama. Maa-ameti andmetel langes 2022. aasta kokkuvõttes kinnisvaraturu tehingute arv ja koguväärtus. Eesti kinnisvaraturul toimus 2022. aastal 61 109 võõrandamistehingut, millest 49 799 olid ostu-müügitehingud. 2021. aastaga võrreldes vähenes ostu-müügitehingute arv 18%. Hoolimata tehinguarvu langusest ei vähenenud hinnatasemed oluliselt. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2021. aastaga 3% võrra, olles 5,8 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 328	64 780	
Nõuded ja ettemaksed	175	4 121	
Kokku käibevarad	25 503	68 901	
Kokku varad	25 503	68 901	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12	42 490	2
Kokku lühiajalised kohustised	12	42 490	
Kokku kohustised	12	42 490	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 548	16 548	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 863	-847 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-920	857 320	
Kokku omakapital	25 491	26 411	
Kokku kohustised ja omakapital	25 503	68 901	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud äritulud	0	1 036 686	
Mitmesugused tegevuskulud	-924	-24 778	5
Ärikasum (kahjum)	-924	1 011 908	
Intressitulud	4	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-920	1 011 920	
Tulumaks	0	-154 600	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-920	857 320	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Padula Property OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2022. 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 2022. 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. laenukohustused, 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 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 kontroll või oluline mõju teise poole äriliste 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.

Lisa 2 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12	12
Kokku võlad ja ettemaksed	12	12
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	42 490	42 490
Kokku võlad ja ettemaksed	42 490	42 490

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. 2022. ja 2021. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	16 548	16 548
Osade arv (tk)	1	8
Padula Property OÜ registreeritud osakapitali suurus on 16 548 eurot (31.12.2021: 16 548), mis koosneb 1 osast nominaalväärtusega 16 548 eurot (31.12.2021: koosnes 10 osast nominaalväärtustega 2 619 eurot ühel osal, 2 400 eurot kolmel osal, 1 639 eurot ühel osal, 1 200 eurot kahel osal, 1 074 eurot kahel osal ja 542 eurot ühel osal). Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega. Põhikirjas fikseeritud minimaalne osakapital on 12 500 eurot ja maksimaalne osakapital 50 000 eurot.		

Muude reservide all seisuga 31. detsember 2020 olid kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali summas 1 188 118 eurot.

2021. aastal tehti osanikele väljamakseid muudest reservidest summas 1 188 118 eurot.

2021. aastal maksti dividende 618 400 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 154 600 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 moodustas 8 943 eurot (31.12.2021 9 863 eurot).

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Maamaks	0	42
Väärtpaberikeskuse teenused	48	20
Riigilõivud ja notaritasud	0	3 450
Müügikulud	0	20 000
Juriidilised kulud	870	608
Hindamine	0	590
Panga teenustasud	1	68
Muud	5	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	924	24 778

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:

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

2022. ja 2021. aastal ei toimunud tehinguid seotud osapooltega. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ Padula Property (registrikood: 11446130) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-920
Kokku	8 943
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 943
Kokku	8 943

Sidevahendid

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