

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Park Plaza OÜ

registrikood: 11369122

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 25-33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6120180

e-posti aadress: novira@novira.ee

veebilehe aadress: www.novira.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Park Plaza OÜ, endine Soravia Center OÜ asutati 30.03.2007 Tallinnas, äriregistri kood 11369122. Osaühingu peamine tegevusala on kinnisvaraarendus. Alates 2007. aastast on kogu tegevus keskendunud elu ja mitteeluruumidega hoone arendamisele firma omanduses olevatel kinnistutel. 2016. aastal tegeleti detailplaneeringu raames vajalike dokumentide koostamise ja korrigeerimisega. 2017.a alguses, pärast detailplaneeringu kehtestamist, alustati aktiivse arendus- ja müügitgevusega. Kokku arendatakse üle 13 000 ruutmeetrit müüdavat pinda, millest ca. 10 000 m2 moodustavad korterid. 2020.aasta lõpuks sõlmiti asjaõiguslike lepinguid ca 85% pindadele.

2013. aasta aprillis müüdi ettevõtte osa uuele omanikule OÜ-le Graben Holding. Koos osalusega omandas OÜ Graben Holding kõik nõuded ettevõtte vastu koos kinnisasjadele seatud hüpoteekidega. 2017. aastal müüdi osad uutele omanikele kes jätkasid kinnisvaraarendust. 2017. aastal oli alustatud ehitustööd. Ehitus oli lõpetatud 2020.a. sügise alguses.

Tallinna kesklinna kinnisvara turg on aeglase kasvu faasis. Võrreldes eelmise aastaga tehingute arv on sama ning hinnad kasvasid ca 2% võrra. Kuigi kesklinnas on mitu aktiivset uusarendust, nõudlus uute korterite vastu ei lange, mistõttu nõudlus ja pakkumine jääb tasakaalus. Võrreldes 2017. aasta lõpuga, langes müümata korterite realiseerimise kiirus 20 kuust peaaegu 16 kuuni, kuigi jääb kõrgele tasemele võrreldes teiste linnaosadega. Turuseisust lähtudes prognoositakse kõikide korterite müük 2021. aasta suveks.

	2020	2019
Müügitulu	31 920 857	0
Puhaskasum (-kahjum)	-687 788	-533 295
Käibevara	10 245 589	33 479 120
Lühiajalised kohustused	10 236 771	21 849 588
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,00	1,53
Varad	10 246 771	33 479 120
Omakapital	10 000	-732 595
ROA	-6,71%	-1,59%

Suhtarvude valemid:

*Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu}_{2020} - \text{müügitulu}_{2019}) / \text{müügitulu}_{2019} * 100$

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

*ROA (%) = $\text{puhaskasum} (-\text{kahjum}) / \text{varad kokku} * 100$

2020. aastal ettevõttes oli üks palgaline töötaja, juhatusele tasu ei makstud.

Koostaja
Arle Mölder
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	508 090	246 735	
Nõuded ja ettemaksed	707 141	389 078	2
Varud	9 030 358	32 843 307	3
Kokku käibevarad	10 245 589	33 479 120	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 182	0	2
Kokku põhivarad	1 182	0	
Kokku varad	10 246 771	33 479 120	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 817 650	5 839 299	5
Võlad ja ettemaksed	7 419 121	16 010 289	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 236 771	21 849 588	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 362 127	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 362 127	
Kokku kohustised	10 236 771	34 211 715	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	7
Muud reservid	11 834 960	10 404 577	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 147 172	-10 613 877	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-687 788	-533 295	
Kokku omakapital	10 000	-732 595	
Kokku kohustised ja omakapital	10 246 771	33 479 120	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	31 920 857	0	8
Muud äritulud	5 554	2 487	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 761 071	-56 044	10
Mitmesugused tegevuskulud	-685 158	-456 636	11
Tööjõukulud	-11 972	-3 201	12
Muud ärikulud	-156 182	-19 938	13
Ärikasum (kahjum)	-687 972	-533 332	
Intressitulud	184	37	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-687 788	-533 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-687 788	-533 295	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega vastavalt RTJ15 §59.

OÜ Park Plaza kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtunud soetusmaksumusest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtusest kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud osa proportsionaalsest suuruselt kogu müügi mahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene

bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. 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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Park Plaza käsitleb seotud osapooltena:

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;

* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 141	7 141	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 141	7 141	0	
Muud nõuded	700 000	700 000	0	
Laenunõuded	700 000	700 000	0	14
Tagatised	1 182	0	1 182	
Kokku nõuded ja ettemaksed	708 323	707 141	1 182	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 325	13 325	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 325	13 325	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	350 733	350 733	0	4
Tagatised	25 020	25 020	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	389 078	389 078	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Valmistoodang	9 030 358	0
Müügiks ostetud kaubad	0	32 843 307
Müügijootel korter	0	90 532
Pooleliolev ehitus	0	32 752 775
Kokku varud	9 030 358	32 843 307

2019. ja 2020.aastatel ei ole varusid alla hinnatud.

Varud on seatud saadud laenudele tagatiseks (Lisa 5).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	16 554	350 733
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 554	350 733

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 6.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Park Plaza OÜ juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank AS Laen	2 817 650	2 817 650	0	0	5,9%+Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	2 817 650	2 817 650					
Laenukohustised kokku	2 817 650	2 817 650					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud äriühingutelt	5 839 299	5 839 299			6%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	5 839 299	5 839 299					
Pikaajalised laenud							
LHV Pank AS Laen	12 362 127	0	12 362 127	0	5,9%+Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	12 362 127	0	12 362 127				
Laenukohustised kokku	18 201 426	5 839 299	12 362 127	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	9 030 358	32 843 307
Kokku	9 030 358	32 843 307

2020. aastal oli toimunud omanike struktuuri muutus, mille käigus läksid tagatised uutele omanikele, samuti 2018. aastal oli sõlmitud laenuleping AS-ga LHV Pank ning on seatud I järku hüpoteek summas vähemalt 27 950 000 eurot. 2021. aastal toimus nõuete refinantsserimine, AS-ga LHV Pank oli sõlmitud uus laenuleping summas 2 000 000 eurot intressimääraga 3,25% + Euribor ning tagastamise tähtaeg on 2026.a., tagatiseks on seatud I järku hüpoteek summas vähemalt 2 600 000 eurot

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2020 on summas 11 743 875 eurot. Seisuga 31.12.2020 omanikud suunanud laenuõudest summas 11 743 875 eurot muudesse reservidesse (31.12.2019 - 10 404 577 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	477 059	477 059	14
Maksuvõlad	16 554	16 554	4
Muud võlad	6 602 202	6 602 202	14
Intressivõlad	6 602 202	6 602 202	
Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud	297 083	297 083	
Deposiidid	26 223	26 223	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 419 121	7 419 121	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	966 399	966 399	
Võlad töövõtjatele	1 280	1 280	
Muud võlad	5 800 324	5 800 324	
Intressivõlad	5 799 384	5 799 384	14
Muud viitvõlad	940	940	
Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud	9 227 830	9 227 830	
Deposiidid	14 456	14 456	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 010 289	16 010 289	

Intressikohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2020 on summas 6 693 287 eurot. Seisuga 31.12.2020 omanikud suunanud intressinõudest summas 91 083 eurot muudesse reservidesse.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	8	8

Omanike poolt antud laenude ning intresside arvelt on omakapitali moodustatud "Muud reservid" summas 11 840 712 eurot (Lisa 5,6).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 920 857	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 920 857	0
Kokku müügitulu	31 920 857	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	77 261	0
Müüdud korterid	31 843 596	0
Kokku müügitulu	31 920 857	0

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Traavid, viivised ja hüvitised	4 176	0
Muudatustööde käsitletasu	1 378	2 352
Muud	0	135
Kokku muud äritulud	5 554	2 487

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Alltöövõtutööd	0	29 960
Notaritasud	19 530	26 084
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	31 741 541	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	31 761 071	56 044

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	759	610	
Konsultatsioonid ja juriidilised kulud	235	1 663	
Ostetud teenused	4 595	1 170	
Reklaamikulud	133 092	208 681	
Maakleritasud	532 945	209 265	14
Riigilõivud	5 882	5 330	
Reklaamimaks	7 024	27 917	
Kindlustus	626	2 000	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	685 158	456 636	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	8 948	2 393
Sotsiaalmaksud	3 024	808
Kokku tööjõukulud	11 972	3 201
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	15 532	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	117 064	132
Maamaks	16 907	16 907
Vastuvõtukulud	679	399
Lepingutasu	6 000	2 500
Kokku muud ärikulud	156 182	19 938

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	700 000	7 059 015	11 678 001

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tagamata laen	700 000	0	0	6%	EUR	2021

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lühiajaline laen	0	2 974 600	5 999 600	6%-12%	EUR	2020

Seoses omanike struktuuri muudatustega 2017. aastal puudub ettevõtte 31.12.2020 seisuga kontrolliv osapool ehk ematettevõtja. Erinevatel juriidilistel isikutel on oluline mõju ettevõtte tegevuse üle. Ettevõtte juhatuse liikmetele ei ole 2020. ega 2019. aastal tasu makstud, juhatusele ei ole ette nähtud lahkumishüvitiisi.

Seisuga 31.12.2020a. kajastatud kohustused seotud osapoolte vastu summas 7 059 015 eurot (31.12.2019 - 11 678 001 eurot), sh. laenukohustused summas 0 eurot, 31.12.2019 - 5 839 298 eurot (Lisa 5); intresside kohustused 6 602 202 eurot, 31.12.2019 - 5 799 383 eurot (Lisa 6), intressimäär 6-12%, ja muud võlad summas 456 813 eurot.

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus on summas 11 743 875 eurot ning intressikohustused on nominaal summas 6 693 287 eurot. Seisuga 31.12.2020 omanikud suunanud laenu- ning intressinõudest 11 834 958 eurot muudesse reservidesse (31.12.2019 - 10 404 577 eurot).

Omanike nõuded:	31.12.2020a.	31.12.2019a.
Omanike laenud	11 743 875 eurot	16 243 875 eurot
Muud reservid	- 11 743 875 eurot	- 10 404 577 eurot
Korrigeeritud laenukohustus	0 eurot	5 839 298 eurot

Omanike intressid	6 693 285 eurot	5 799 383 eurot
Muud reservid	- 91 083 eurot	0 eurot
Korrigeeritud intressikohustus	6 602 202 eurot	5 799 383 eurot

2020.aastal seotud osapooltelt ostetud ehitustööde projektijuhtimise teenused summas 1 490 758 eurot ning juhtimis- ja muud teenused summas 537 232 eurot mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumuses (Lisa 3). Müüdnud kaubad seotud osapooltele summas 618 774 eurot.

Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intressikulu 2020. ja 2019. aastal on kapitaliseeritud seoses arendustegevusega varude soetusmaksumuses, vastavalt 2020. a summas 893 903 eurot ja 2019. a 1 148 204 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2021

Park Plaza OÜ (registrikood: 11369122) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIKOLAY KRYZHANOVSKIY	Juhatuse liige	02.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Park Plaza OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Park Plaza OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo

Vandeauditor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. juuli 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Park Plaza OÜ (registrikood: 11369122) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	05.07.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 147 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-687 788
Kokku	-11 834 960
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-11 834 960
Kokku	-11 834 960

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	31843596	99.76%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	77261	0.24%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6120180
E-posti aadress	novira@novira.ee
Veebilehe aadress	www.novira.ee