

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**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 Raha                              | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 4 Varud                             | 8  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                        | 10 |
| Lisa 9 Muud äritulud                     | 10 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 12 Muud ärikulud                    | 11 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                 | 11 |
| Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 13 |
| Lisa 15 Tegevuse jätkuvus                | 13 |
| Aruande allkirjad                        | 14 |
| Vandeauditori 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 mitteametitega 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 müügitegevusega. Kokku arendatakse üle 13 000 ruutmeetrit müüdavat pinda, millest ca. 10 000 m<sup>2</sup> moodustavad korterid. 2019.aasta lõpuks sõlmiti võlaõiguslike lepinguid ca 65% 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. Ehitust planeeritakse lõpetada hiljemalt 2020.a. suvi alguseks.

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 2020. aasta lõpuks.

2019. aastal müügitulu ei ole.

|                                      | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Puhaskasum (-kahjum)                 | -533 295   | -228 812   |
| Käibevara                            | 33 479 120 | 16 964 443 |
| Lühiajalised kohustused              | 21 849 588 | 3 474 695  |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,53       | 4,88       |
| Varad                                | 33 479 120 | 16 964 443 |
| Omakapital                           | -732 595   | -199 300   |
| ROA                                  | -1,59%     | -1,35%     |

Suhtarvude valemid:

\*Müügitulu kasv (%) = (müügitulu<sub>2019</sub>-müügitulu<sub>2018</sub>)/müügitulu<sub>2018</sub> \* 100

\*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

\*ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku \* 100

2019. aastal ettevõttes oli üks palgaline töötaja, juhatusele tasu ei makstud.

Koostaja  
Aleksei Nikolajenko  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 246 735           | 42 155            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 389 078           | 239 424           | 3       |
| Varud                                        | 32 843 307        | 16 682 864        | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>33 479 120</b> | <b>16 964 443</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>33 479 120</b> | <b>16 964 443</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 5 839 299         | 0                 | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 16 010 289        | 3 474 695         | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>21 849 588</b> | <b>3 474 695</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 12 362 127        | 8 864 298         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                 | 4 824 750         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>12 362 127</b> | <b>13 689 048</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>34 211 715</b> | <b>17 163 743</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000            | 10 000            | 8       |
| Muud reservid                                | 10 404 577        | 10 404 577        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -10 613 877       | -10 385 065       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -533 295          | -228 812          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-732 595</b>   | <b>-199 300</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>33 479 120</b> | <b>16 964 443</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019            | 2018            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Muud äritulud                               | 2 487           | 5 731           | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -56 044         | -1 824          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -456 636        | -216 851        | 10      |
| Tööjõukulud                                 | -3 201          | 0               | 11      |
| Muud ärikulud                               | -19 938         | -15 874         | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-533 332</b> | <b>-228 818</b> |         |
| Intressitulud                               | 37              | 6               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-533 295</b> | <b>-228 812</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-533 295</b> | <b>-228 812</b> |         |

# 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 Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga 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 kulusid 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 dividende 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 äriliste 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 äriliste otsustele;

\* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019     | 31.12.2018    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 246 735        | 42 155        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>246 735</b> | <b>42 155</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 13 325         | 13 325         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 13 325         | 13 325         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 350 733        | 350 733        | 5       |
| Tagatised                          | 25 020         | 25 020         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>389 078</b> | <b>389 078</b> |         |
|                                    |                |                |         |
|                                    | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 17 980         | 17 980         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 17 980         | 17 980         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 221 444        | 221 444        | 5       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>239 424</b> | <b>239 424</b> |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b> | <b>32 843 307</b> | <b>16 682 864</b> |
| Müügiotel korter              | 90 532            | 90 532            |
| Pooleliolev ehitus            | 32 752 775        | 16 592 332        |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>32 843 307</b> | <b>16 682 864</b> |

2018. ja 2019.aastatel ei ole varusid alla hinnatud.

Varud on seatud saadud laenudele tagatiseks (Lisa 6).

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | Ettemaks       | Ettemaks       |
| Käibemaks                                     | 350 733        | 221 444        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>350 733</b> | <b>221 444</b> |

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 3.

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 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 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        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 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        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 12 362 127 | 0                                | 12 362 127          |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 18 201 426 | 5 839 299                        | 12 362 127          | 0           |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenud äriühingutelt             | 8 864 298  | 0                                | 8 864 298           | 0           | 6%           | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 8 864 298  | 0                                | 8 864 298           | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 8 864 298  | 0                                | 8 864 298           | 0           |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
| Ehitised                                              | 32 843 307        | 16 682 864        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>32 843 307</b> | <b>16 682 864</b> |

2018. ja 2019. 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.

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2019 on summas 16 243 875 eurot. Seisuga 31.12.2019 omanikud suunanud laenukoost summas 10 404 577 eurot muudesse reservidesse (31.12.2018 - 10 404 577 eurot).

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                 | 966 399           | 966 399                           | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele                | 1 280             | 1 280                             | 0                   |         |
| Muud võlad                        | 5 800 324         | 5 800 324                         | 0                   |         |
| Intressivõlad                     | 5 799 384         | 5 799 384                         | 0                   | 13      |
| Muud viitvõlad                    | 940               | 940                               | 0                   |         |
| Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud | 9 227 830         | 9 227 830                         | 0                   |         |
| Deposiidid                        | 14 456            | 14 456                            | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>16 010 289</b> | <b>16 010 289</b>                 | <b>0</b>            |         |

  

|                                   | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                 | 411 456          | 411 456                           | 0                   |         |
| Muud võlad                        | 4 853 164        | 28 414                            | 4 824 750           |         |
| Intressivõlad                     | 4 853 164        | 28 414                            | 4 824 750           | 13      |
| Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud | 3 034 825        | 3 034 825                         | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>8 299 445</b> | <b>3 474 695</b>                  | <b>4 824 750</b>    |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 8          | 8          |

Omanike poolt antud laenude arvelt on omakapitali moodustatud "Muud reservid" summas 10 404 577 eurot (Lisa 6).

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2019         | 2018         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Muudatustööde käsitlustasu | 2 352        | 5 731        |
| Muud                       | 135          | 0            |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>2 487</b> | <b>5 731</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 610            | 4 025          |
| Konsultatsioonid ja juriidilised kulud | 1 663          | 1 468          |
| Ostetud teenused                       | 1 170          | 8 320          |
| Reklaamikulud                          | 208 681        | 83 549         |
| Maakleritasud                          | 209 265        | 74 279         |
| Riigilõivud                            | 5 330          | 5 099          |
| Reklaamimaks                           | 27 917         | 38 611         |
| Kindlustus                             | 2 000          | 1 500          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>456 636</b> | <b>216 851</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2019         | 2018     |
|-------------------------------------------------|--------------|----------|
| Palgakulu                                       | 2 393        | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 808          | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>3 201</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1            | 0        |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |              |          |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1            | 0        |

## Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2019          | 2018          | Lisa nr |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 132           | 369           |         |
| Maamaks                        | 16 907        | 15 121        | 4       |
| Vastuvõtukulud                 | 399           | 384           |         |
| Lepingutasu                    | 2 500         | 0             |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>19 938</b> | <b>15 874</b> |         |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 11 678 001 | 13 717 462 |

**Laenud**

| 2019                                                                                                                             | 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                                                                                                                 | 2 974 600     | 5 999 600                   | 6%-12%       | EUR         | 2020        |

| 2018                                                                                                                             | 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 |               |                             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                                                                                                                 | 4 825 000     | 0                           | 6%-12%       | EUR         | 2020        |

Seoses omanike struktuuri muudatustega 2017. aastal puudub ettevõttel 31.12.2019 seisuga kontrolliv osapool ehk emaettevõtja. Erinevatel juriidilistel isikutel on oluline mõju ettevõtte tegevuse üle. Ettevõtte juhatuse liikmetele ei ole 2019. ega 2018. aastal tasu makstud, juhatusele ei ole ette nähtud lahkumishüvitiisi.

Seisuga 31.12.2019a. kajastatud kohustused seotud osapoolte vastu summas 11 678 001 eurot (31.12.2018 - 13 717 462 eurot), sh. laenukohustused summas 5 839 298 eurot, 31.12.2018 - 8 864 298 eurot (Lisa 6); intresside kohustused 5 799 383 eurot, 31.12.2018 - 4 853 163 eurot (Lisa 7), intressimäär 6-12%, ja muud võlad summas 39 320 eurot.

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus on summas 16 243 875 eurot. Seisuga 31.12.2019 omanikud suunanud laenuühendust 10 404 577 eurot muudesse reservidesse (31.12.2018 - 10 404 577 eurot).

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Omanike nõuded:             | 31.12.2019a.       | 31.12.2018a.       |
| Omanike laenud              | 16 243 875 eurot   | 16 243 875 eurot   |
| Muud reservid               | - 10 404 577 eurot | - 10 404 577 eurot |
| Korrigeeritud laenukohustus | 5 839 298 eurot    | 5 839 298 eurot    |

2019.aastal seotud osapooltelt ostetud ehitustööde projektijuhtimise teenused summas 2 549 164 eurot ning juhtimis- ja muud teenused summas 321 815 eurot mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumuses (Lisa 4).

Seotud osapoolte laenudelt arvestatud intressikulu 2019. ja 2018. aastal on kapitaliseeritud seoses arendustegevusega varude soetusmaksumuses, vastavalt 2019. a summas 1 148 204 eurot ja 2018. a 1 016 818 eurot.

## Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (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. Viiruse levik ei ole kuni aruande kinnitamiseni ettevõtte tegevusele ja finantstulemustele olulist mõju avaldanud, juhtkonna hinnangul jääb võimalik mõju ka edaspidi ebaoluliseks.

## Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2016a. ettevõtte omakapital oli negatiivne. Seoses arendustegevusega puudus projektil tulu ja sellest tulenevalt langes omakapital miinusesse. Tegemist oli normaalse majandustegevusega seotud olukorraga, kulutused arendustegevusse kaetatakse omanike laenude arvelt. Laenukohustused omanikele nominaalväärtus on summas 16 243 875 eurot. Seisuga 31.12.2019 omanikud suunanud laenuõudest 10 404 577 eurot muudesse reservidesse.

Juhtkond plaanib omakapitali seadusega kooskõlla viia järgmise perioodi rahavoogude abil. Arendus valmib 2020.aasta keskel ning sõlmitud võlaõiguslike lepingute põhjal on bilansis olevad varud võimalik järgmisel perioodil kasumlikult realiseerida. Arenduse valmimise edasilükkumisel on osanikud valmis panustama ettevõtte omakapitali täiendavate sisse maksetega.

Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2020

**Park Plaza OÜ (registrikood: 11369122) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARLE MÖLDER        | Juhatuse liige     | 29.05.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Park Plaza OÜ osanikele

### Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Park Plaza OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

### 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infote, 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

1. juuni 2020

Tallinn, Eesti

## Audiitorite digitaalallkirjad

Park Plaza OÜ (registrikood: 11369122) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 01.06.2020           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -10 613 877        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -533 295           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-11 147 172</b> |
| Katmine                                                                |                    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -11 147 172        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-11 147 172</b> |

## Sidevahendid

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