

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Park Plaza OÜ

registrikood: 11369122

tänava/talu nimi, Pikk 11-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 57877877

e-posti aadress: alexey.nikolaenko@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16

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. 2012. aastal tegeldi detailplaneeringu raames vajalike dokumentide koostamise ja korrigeerimisega.

2013. aasta aprillis müüdi ettevõtte osad uuele omanikule OÜ-le Graben Holding. Koos osalusega omandas OÜ Graben Holding kõik nõuded ettevõtte vastu koos kinnisasjadele seatud hüpoteekidega. Uus omanik jätkab kinnisvaraarendust. 2014. aastal on kavas jätkata detailplaneerimist.

Aastaruande koostamisel kasutati kinnistu õiglase väärtuse määramiseks välise ekspertide arvamust.

	2013	2012
Müügitulu	36 135	112 969
Müügitulu kasv	-68%	361%
Puhaskasum	0	- 9 176 086
Puhasrentaabilus	0%	- 8 122%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,01	0,001
ROA	0,00%	- 223,27%
ROE	0,00%	94,40%

Suhtarvude valemid:

*Müügitulu kasv (%)= (müügitulu2013-müügitulu 2012)/müügitulu 2012 * 100

*Ärikasumi määr (%)= brutokasum/müügitulu * 100

*Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

*ROA (%)=puhaskasum/varad kokku *100

*ROE (%)=puhaskasum/ omakapital kokku * 100

2013. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2013a. on ettevõtte käibekapital negatiivne. Juhatuse kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. Intressikohustus emaettevõtjale refinantseeritakse ja vajadusel emaettevõtja tagab vahendid käibekapitali puudujäägi katteks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	89	13 876	2
Nõuded ja ettemaksed	3 869	3 040	3
Kokku käibevara	3 958	16 916	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 000 000	4 093 000	5
Kokku põhivara	6 000 000	4 093 000	
Kokku varad	6 003 958	4 109 916	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	13 752 591	6
Võlad ja ettemaksed	598 982	77 995	7
Kokku lühiajalised kohustused	598 982	13 830 586	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 398 585	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 398 585	0	
Kokku kohustused	5 997 567	13 830 586	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 727 061	-550 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 727 061	-9 176 086	
Kokku omakapital	6 391	-9 720 670	
Kokku kohustused ja omakapital	6 003 958	4 109 916	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	36 135	112 969	9
Muud äritulud	1 934 447	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-631	-282 512	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 920	-35 041	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-190	
Muud ärikulud	-14 978	-8 369 457	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 939 053	-8 574 231	
Intressikulud	-736 290	-603 940	
Muud finantstulud ja -kulud	8 524 298	2 085	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 727 061	-9 176 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 727 061	-9 176 086	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 939 053	-8 574 231	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	190	
Muud korrigeerimised	-1 878 616	8 354 388	5
Kokku korrigeerimised	-1 878 616	8 354 578	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-829	282 233	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-69 018	-59 784	
Laekunud intressid	7	14	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 403	2 810	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-28 384	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 384	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	24 000	8 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 000	8 400	
Kokku rahavood	-13 787	11 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 876	2 666	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 787	11 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	89	13 876	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 391	-550 975	-544 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-9 176 086	-9 176 086
31.12.2012	6 391	-9 727 061	-9 720 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	9 727 061	9 727 061
31.12.2013	6 391	0	6 391

Täiendav informatsioon Lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

Vigade korrigeerimine

Juhatuse liige otsusel oli parandatud 2012a. algbilanssi saldosisid laenukohustuste osas, kuna seisuga 31.12.2012a. ei eksisteerinud asjaolusid, mis oleksid võimaldanud laenukohustusi tuludes kajastada (selle kohta oli ka tehtud audiitori poolt vastav märkus).

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Laenukohustused	4 025 530	9 727 061	13 752 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550 975	-9 727 061	-9 176 086
Muud finantstulud ja -kulud	9 729 146	-9 727 061	2 085
Kokku omakapital	6 391	-9 727 061	-9 720 670

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 -kohustused

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 õiglasel väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil, õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramine tugineb reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara**Põhivara**

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 500 EUR, kantakse kuludesse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Üldjuhul kasutatakse järgmisi amortisatsiooninorme:

kontoriinventar – 20% aastas.

Lõpetamata ehitised

Lõpetamata ehitiste maksumusse lülitatakse kinnistu ostuhind, soetamisega seotud otsesed väljaminekud, hoonete teisaldamis- ja lammutuskulud, projekteerimis- ja ehituskulud.

Laenukasutuse kulud

Hoonete ehitamiseks võetud pika-ajalise laenuga seonduvaid kulusid (laenu teenustasud ning intressid kuni hoone valmimiseni) kapitaliseeritakse. Kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on pikemaks ajaks peatatud.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500**Rendid****Rendiarvestus**

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ettevõtte kajastab kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- * renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- * rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglases väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- * lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- * rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- * renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia/osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia/osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Maksustamine

Dividendide tulumaks

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.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

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

* emaettevõtja (ning emaettevõtja omanikud);

* tütar- ja sidusettevõtjad;

* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtjad);

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

* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudmeetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	0	1 409
Arvelduskontod	89	12 467
Kokku raha	89	13 876

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 630	1 630
Ostjatelt laekumata arved	221	221
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	1 409	1 409
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 239	2 239
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 869	3 869
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58	58
Ostjatelt laekumata arved	58	58
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	581	581
Ettemaksed	2 401	2 401
Muud makstud ettemaksed	2 401	2 401
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 040	3 040

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 239	581
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 239	581

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	12 447 388
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 354 388
31.12.2012	4 093 000
Ostud ja parendused	28 384
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 878 616
31.12.2013	6 000 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 000	25 920

Juhatus on hinnanud kinnistute turuväärtust kasutades ka ekspertide abi. Hindamine on tehtud diskonteeritud RV meetodil, kuna osaühing kavatseb arendada kinnistutel büroo- ja elamuhoone ning arendusprojekti kasum tekib alles pärast kogu arendusprojekti lõppemist ning arendatud büroo- ja elamuhoone müüki, kasutades diskonto määra 7%. Hindamisel on lähtutud ehitusõiguse ja detailplaneeringu tingimustest. Hinnangu eelduseks on, et hetkel menetluses olev detailplaneering kehtestatakse, aruande koostamise hetkel on detailplaneering algatatud ja selle kehtestamist on oodata 2014 lõpp - 2015 algus.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen äriühingult	5 398 585		5 398 585		6%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	5 398 585		5 398 585				
Laenukohustused kokku	5 398 585		5 398 585				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen krediitdiasutusele	7 000 000	7 000 000			1,75%+3k EURIBOR	EUR	2013
Laen äriühingult	6 752 591	6 752 591			3-8%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	13 752 591	13 752 591					
Laenukohustused kokku	13 752 591	13 752 591					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	6 000 000	4 093 000
Kokku	6 000 000	4 093 000

Laen äriühingult oli tagatud hüpoteegiga summas 8 miljonit eurot ettevõttele kuuluvatele kinnistutele.

Kõik ettevõtte laenukohustused refinantseeriti 2013. aasta aprillis koos ettevõtte omaniku muutumisega. Refinantseerimise käigus läksid kõik tagatised (s.h. kinnisasjadele seatud hüpoteegid) üle uuele omanikule.

Laenukohustus omanikule, Graben Holding OÜ-le, (nominaalväärtuses summas 13 922 875 eurot) on kajastatud korrigeeritud soetusmasumuses ja vastavalt laenulepingus toodud kokkuleppele, mille kohaselt laenukohustus ei või ületada summat, mis on vajalik laenusaja netovara vastavuse tagamiseks äriseadustiku nõuetega. Juhatus koostas prognoosi netovara suurusele aastatel 2013 kuni 2018 ja sellest tulenevale laenukohustuse summale nüüdsväärtuses, arvestades sisemist intressimäära.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 977	8 977		
Muud võlad	590 005	590 005		
Intressivõlad	590 005	590 005		
Kokku võlad ja ettemaksed	598 982	598 982		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	77 995	77 995		
Kokku võlad ja ettemaksed	77 995	77 995		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1
2013. aasta aprillis omandas ettevõttes 100% osaluse OÜ Graben Holding		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 135	112 969
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 135	112 969
Kokku müügitulu	36 135	112 969
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	36 000	25 920
Kinnisvara müük	0	87 049
Teenuste müük	135	0
Kokku müügitulu	36 135	112 969

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 878 616	0
Muud	55 831	0
Kokku muud äritulud	1 934 447	0

Muudes ärituludes kajastatud juba lootusetuks kantud nõue.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	1 180	2 518
Mitmesugused bürookulud	150	33
Uurimis- ja arengukulud	2 401	0
Konsultatsioonid ja juriidilised kulud	5 989	32 490
Alltöövõtutööd	6 200	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 920	35 041

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	8 354 388
Maamaks	14 978	14 978
Muud	0	91
Kokku muud ärikulud	14 978	8 369 457

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu	7	2 085
Intressikulu	8 524 291	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8 524 298	2 085

Intressikulu tekkis laenukohutuse korrigeerimisest (v.t. lisa 6 Laenukohustused). Laenukohustust korrigeeriti vastavalt sisemisele intressimäärale arvestatud intressikulule, mis kujunes positiivse märgiga.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Graben Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	5 988 590	6 752 591

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	24 000	0
2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 300 624	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 053

Kõik ettevõtte laenukohustused refinantseeriti 2013. aasta aprillis koos ettevõtte omaniku muutumisega.

Seisuga 31.12.2013a. kajastatud kohustused emaettevõtja vastu summas 5 988 590 eurot, nende hulgas laenukohustused summas 5 398 585 eurot (Lisa 6) ning intressivõlad summas 590 005 eurot (Lisa 7).

Laenukohustus omanikule, Graben Holding OÜ-le, (nominaalväärtuses summas 13 922 875 eurot) on kajastatud korrigeeritud soetusmasumuses ja vastavalt laenulepingus toodud kokkuleppele, mille kohaselt laenukohustus ei või ületada summat, mis on vajalik laenusaaaja netovara vastavuse tagamiseks äriseadustiku nõuetega. Juhatus koostas prognoosi netovara suurusele aastatel 2013 kuni 2018 ja sellest tulenevale laenukohustuse summale nüüdsväärtuses, arvestades sisemist intressimäära. Sisemisest intressimäärast tulenev Intressivõlg on -7 934 285 eurot.

Laen emaettevõttelt	13 922 875 eurot
Intressikulu	- 8 524 290 eurot
Korrigeeritud laenukohustus	5 398 585 eurot
Intressikohustus	590 005 eurot
Kokku kohustus emaettevõttele	5 988 590 eurot

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

2014 aastal osaühing esitas taotluse detailplaneeringu kehtestamiseks. Augustis 2014 esitati Tallinna Linnavalitsusele detailplaneeringu täpsustused ja muudatused ning hetkel oodatakse T LV poolseid märkusi või nõustumist. Kui Tallinna LV poolt märkusi ei tule, siis eelduslikult saab detailplaneering kehtestatud 2014 aasta lõpus või 2015 aasta alguses. Samuti jätkatakse tulevase hoone projekteerimist. Eelnimetatud toimingute lõpule viimine peaks tõstma arendusprojekti ehk kinnistute koos detailplaneeringuga ja projektiga väärtust minimaalselt 10% võrra.

Seisuga 31.12.2013a. on ettevõtte käibekapital negatiivne. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. Intressikohustus emaettevõtjale refinantseeritakse ja vajadusel emaettevõtja tagab vahendid käibekapitali puudujäägi katteks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.09.2014

Park Plaza OÜ (registrikood: 11369122) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI NIKOLAJENKO	Juhatuse liige	26.09.2014
TATIANA FILIPPOVA	Juhatuse liige	26.09.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Park Plaza OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Park Plaza OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringuid summas 6 000 tuhat eurot. Aruande Lisas 5 toodud informatsiooni kohaselt on hinnangus kasutatud eeldust, et menetluses olev detailplaneering kehtestatakse. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat kindlust kas ja millal detailplaneering kehtestatakse ning kui suur on selle puudumise mõju nimetatud kinnistute õiglasele väärtusele seisuga 31. detsember 2013.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Park Plaza OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu aruande Lisas 6 toodud informatsioonile, mille järgi on laenukohustust omanikule kajastatud vastavalt laenulepingus toodud erisättele ja et Park Plaza OÜ netovara taastumise korral taastub vastavalt ka laenukohustus emaettevõtjale Graben Holging OÜ-le. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust selle asjaolu suhtes.

Muu asjaolu

Osaühingu finantsaruandeid 31. detsembril 2012 lõppenud aasta kohta auditeeris teine audiitor, kes avaldas nende aruannete kohta modifitseeritud arvamuse 13. veebruaril 2014, seoses asjaoluga et ettevõtte oli seisuga 31.12.2012 finantstuludesse kandnud laenukohustuste allahindluse kuigi seisuga 31.12.2012 ei eksisteerinud asjaolusid, mis oleksid võimaldanud laenukohustusi tuludes kajastada.

/digitaalselt allkirjastatud/
Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373
KL Partners OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 149
Tallinnas,
29.09.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Park Plaza OÜ (registrikood: 11369122) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	30.09.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 727 061
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 727 061
Kokku	0

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36135	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 57877877
E-posti aadress	alexey.nikolaenko@gmail.com