

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: DeltaMax Group OÜ

registrikood: 11691875

tänavanimi ja maja number: Luige tn 26

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13426

telefon: +372 6233017

e-posti aadress: raul@abtalts.ee

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	18

Tegevusaruanne

DeltaMax Group OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte ei olnud 2013. aastal töötajaid. Juhatus on ühe liikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2013. aastal tegeles ettevõtte Tallinnas Admiraliteedi ala projekteerimistöödega.

2013. aastal soetati Filgate Credit Enterprises osalus maksumusega 68'386- eurot. Seisuga 31.12.13 on osade väärtus alla hinnatud seoses usaldusväärsete andmete puudumisega osade väärtuse hindamiseks.

2014.aastal jätkatakse DeltaMax Group OÜ kinnistute projekteerimistööde ja ehituse ettevalmistustöödega.

DeltaMax Group OÜ majandustulemust praeguses arendusetapis mõjutavad suurel määral Euroopa Keskpanga valuutakursi muutus USA dollari suhtes, kuna paljud laenud on seotud just USA dollariga ning EURIBOR, millest sõltub pangalaenu intress.

2013. aastal saadi kasumit valuutakursi muutusest 328'065.- eurot (2012: 236'234.- eurot).

Projekteerimistööde puhul ei ole ilmastikuolud määravad, kuid hilisemas tööde teostamise etapis on eelistatud soe ja sademetevaba periood. Deltamax Group OÜ tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012	2011
Omakapital (tuh eur)	4 592	23 337	23 627
Puhaskasum (tuh eur)	-17 149	-290	22 027
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0,06	0,06
EBITDA (tuh eur)	-17 146	-64	24 908

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
2. EBITDA = ärikasum + põhivara kulum

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 579	46 407	2
Nõuded ja ettemaksed	762 249	476 722	3
Kokku käibevara	822 828	523 129	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	6 961 098	7 276 073	3
Kinnisvarainvesteeringud	22 445 600	39 827 850	7
Materiaalne põhivara	532 061	0	8
Kokku põhivara	29 938 759	47 103 923	
Kokku varad	30 761 587	47 627 052	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16 813 818	7 884 186	9
Võlad ja ettemaksed	601 157	337 655	10
Kokku lühiajalised kohustused	17 414 975	8 221 841	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 702 344	16 068 121	9
Võlad ja ettemaksed	52 602	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	8 754 946	16 068 121	
Kokku kohustused	26 169 921	24 289 962	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Muud reservid	0	1 597 164	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 737 370	22 026 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 148 260	-289 603	
Kokku omakapital	4 591 666	23 337 090	
Kokku kohustused ja omakapital	30 761 587	47 627 052	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	0	27 000	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 614	-81 614	14
Mitmesugused tegevuskulud	-3 869	-9 197	15
Muud ärikulud	-17 060 753	0	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	-17 146 236	-63 811	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-68 386	0	5
Intressikulud	-543 837	-775 868	17
Muud finantstulud ja -kulud	610 199	550 076	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-17 148 260	-289 603	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 148 260	-289 603	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-17 146 236	-63 811	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	17 060 753	0	7
Kokku korrigeerimised	17 060 753	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 434	809 766	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-415	-879 380	
Laekunud intressid	41	43	
Kokku rahavood äritegevusest	-89 291	-133 382	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-164 239	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-776	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-68 386	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-233 401	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 751 169	12 286 060	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 140 500	-11 562 587	
Makstud intressid	-273 811	-537 774	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	336 858	185 699	
Kokku rahavood	14 166	52 317	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 407	25 108	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 166	52 317	
Valuutakursside muutuste mõju	6	-31 018	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 579	46 407	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	1 597 164	22 026 973	23 626 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-289 603	-289 603
31.12.2012	2 556	1 597 164	21 737 370	23 337 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-17 148 260	-17 148 260
Muutused reservides	0	-1 597 164	0	-1 597 164
31.12.2013	2 556	0	4 589 110	4 591 666

Muutused muudes reservides on tingitud varasema vea parandamisest ning selle summa kajastamisest kohustusena.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Delmax Group OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kasumiaruande koostamisel on jälgitud realiseerimise printsiipi, tulude ja kulude vastavuse printsiipi. Raamatupidamisaruande lisades on püütud maksimaalselt välja tuua olulisuse ja konservatiivsuse printsiibist tulenevaid võimalusi ja riske ning varade reaalsel väärtust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

DeltaMax Grupp OÜ osa kuulub 100% Togala Invest OÜ'le.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvara investeeringute arvestuspõhimõtteid muudeti 2011.aastal. Kuni 2010. aastani kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, alates 2011.aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

2013.aastal on varem muude reservide all kajastatud summa ümber tõstetud lühiajaliste laenukohustuste alla.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid).

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi ja pikaajalisi nõudeid. Lühiajaliseks loetakse nõudeid, mille eeldatav realiseerumisaeg on ühe aasta jooksul.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvana summas.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased.

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 võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse hindamisel tuleb kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutuseta, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliseks loetakse finantskohustusi, mille tagasimaksmise aeg on ühe aasta jooksul.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Deltamax Group OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	60 579	46 407
Kokku raha	60 579	46 407

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 953	1 953	0	4
Muud nõuded	7 719 121	758 023	6 961 098	6
Laenunõuded	6 999 098	38 000	6 961 098	6
Intressinõuded	720 023	720 023	0	6
Ettemaksed	2 273	2 273	0	
Muud makstud ettemaksed	2 273	2 273	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 723 347	762 249	6 961 098	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	793	793	0	4
Muud nõuded	7 752 002	475 929	7 276 073	6
Laenunõuded	7 314 073	38 000	7 276 073	6
Intressinõuded	437 929	437 929	0	6
Ettemaksed	0	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 752 795	476 722	7 276 073	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	15	17
Ettemaksukonto jääk	1 938	776
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 953	793

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2011	0	0
31.12.2012	0	0
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2012	0	0
Soetamine	68 386	68 386
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-68 386	-68 386
31.12.2013	0	0
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	0	0

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	6 999 098	38 000	6 961 098				
Laenud seotud ettevõttele	6 961 098	0	6 961 098		4,3	USD	19
Laenud muudele seotud ettevõtetele	38 000	38 000	0		4,3	EUR	19
Intressinõuded	720 023	720 023	0				19
Kokku muud nõuded	7 719 121	758 023	6 961 098				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	7 314 073	38 000	7 276 073				
Laenud seotud ettevõttele	7 276 073	0	7 276 073		4,3	USD	19
Laenud muudele seotud ettevõtetele	38 000	38 000	0		4,3	EUR	19
Intressinõuded	437 929	437 929	0				19
Kokku muud nõuded	7 752 002	475 929	7 276 073				

Laenu ja intressinõuded on tagatiseta.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	39 827 850
31.12.2012	39 827 850
Ostud ja parendused	776
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-17 060 753
Ümberklassifitseerimised	-322 273
31.12.2013	22 445 600

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	27 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	81 614	81 614

Õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud residuaalmeetodit.

Seisuga 31.12.2013 ei erine kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2012: kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus erines oluliselt nende õiglasest väärtusest). Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nende hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil ning arendamiseks kui ka tulevikus renditulu teenimiseks.

Tasutud halduskulud sisaldavad endas maamaksu, muid halduskulusid ei ole kaasnenud.

Kinnisvarainvesteeringute aluseks olevatele kinnistutele on seisuga 31.12.2013 seatud hüpoteek Swedbank AS kasuks summas 850 milj eurot (31.12.2012: 850 milj eurot) (lisa 9).

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	209 787	209 787	209 787
Muud ostud ja parendused	209 787	209 787	209 787
Ümberklassifitseerimised	322 274	322 274	322 274
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	322 274	322 274	322 274
31.12.2013			
Soetusmaksumus	532 061	532 061	532 061
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	532 061	532 061	532 061

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud ettevõttelt	5 529 538	5 529 538			0%	USD		19
Laenud seotud ettevõttelt	2 187 616	2 187 616			0%	EUR		19
Laenud eraisikutelt	798 582	798 582			0%	EUR		
Laenud eraisikutelt	798 582	798 582			0%	EUR		
Lühiajalised laenud kokku	9 314 318	9 314 318						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	7 499 500	7 499 500	0		3,33%	EUR	31.12.2014	
Juriidiline isik	7 251 106	0	7 251 106		3,2%	USD	28.07.2015	
Juriidiline isik	1 451 238	0	1 451 238		3,5%	USD	31.12.2015	
Pikaajalised laenud kokku	16 201 844	7 499 500	8 702 344					
Laenukohustused kokku	25 516 162	16 813 818	8 702 344					

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud ettevõttelt	5 779 770	5 779 770			0%	USD	31.12.2012	19
Laenud seotud ettevõttelt	496 447	496 447			0%	EUR		19
Juriidiline isik	1 516 903	1 516 903			0%	USD		
Lühiajalised laenud kokku	7 793 120	7 793 120						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	8 580 000	91 066	8 488 934		3,316%	EUR	30.12.2014	
Juriidiline isik	7 579 187	0	7 579 187		3,2%	USD	28.07.2015	
Pikaajalised laenud kokku	16 159 187	91 066	16 068 121					
Laenukohustused kokku	23 952 307	7 884 186	16 068 121					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	22 445 600	39 827 850
Kokku	22 445 600	39 827 850

Swedbank AS'i laen on refinantseeritud 18.12.12.

Swedbank AS'iga sõlmitud laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek DeltaMax Group OÜ'le kuuluvatele kinnistutele summas 54,32 mln.eurot ja panditud DeltaMax Group OÜ osa (100%).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	45 699	45 699	0	
Muud võlad	608 060	555 458	52 602	
Intressivõlad	607 580	554 978	52 602	
Muud viitvõlad	480	480	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	653 759	601 157	52 602	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	101	101	0	
Muud võlad	337 554	337 554	0	
Intressivõlad	337 554	337 554	0	
Muud viitvõlad	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	337 655	337 655	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 625 397	17 172 522
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	963 713	4 564 848
Kokku tingimuslikud kohustused	4 589 110	21 737 370

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Seisuga 31.12.2013 on osakapital eurodeks konverteerimata.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	27 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	27 000
Kokku müügitulu	0	27 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	0	27 000
Kokku müügitulu	0	27 000

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Maamaks	81 614	81 614
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	81 614	81 614

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-3 869	-9 196
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 869	-9 197

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-17 060 753	0
Kokku muud ärikulud	-17 060 753	0

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	543 837	775 868
Kokku intressikulud	543 837	775 868

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	328 065	236 234
Intressitulud	282 134	313 842
Kokku muud finantstulud ja -kulud	610 199	550 076

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Togala Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	40 481	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 098	0	0	0
Muu seotud ettevõtte	7 677 023	7 717 154	7 711 521	6 276 217

2013	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	1 691 169	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 000	60 000
2012	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	38 000	0	0
Sidusettevõtjad	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

Äriühing on kaasanud täiendavaid rahalisi vahendeid arendusprojekti elluviimiseks ning kaasatud vahendid on piisavad arendusprojekti I etapi lõpule viimiseks. Kuivõrd arendusprojekti on kava kohaselt ette nähtud ka maa-aluse osa kasutuselevõtt ning tegemist on Admiraliteedi basseini ääres asuvate kinnistutega, siis on maa-alune ehitusosa ehitustehniliselt keeruline ning eeldab täiendavate uuringute läbiviimist. Samuti täiustatakse hetkel liiklusskeeme eesmärgiga teha eeltöö ja ehituse ettevalmistusetapp piisava põhjalikkusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.09.2014

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL TALTS	Juhatuse liige	11.09.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaMax Group OÜ ainuosanikule

Oleme auditeerinud DeltaMax Group 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 lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, 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

DeltaMax Group OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Meie hinnanguil on DeltaMax Group OÜ bilansis seisuga 31.12.2013 kirjel Materiaalne põhivara kajastatud kinnisvarainvesteeringute arendustegevusega seotud varad maksumusega 532 061 eurot, mis juba kajastub bilansikirjel Kinnisvarainvesteeringud kajastatud vara õiglasest väärtusest. Sellest tulenevalt tuleks topeltkajastatud summa võrra materiaalselt põhivara alla hinnata. Allahindluse tulemusel väheneks osaühingu varade ja omakapitali maht 532 061 euro võrra.

DeltaMax Group OÜ 2012.a. majandusaasta aruannet auditeerinud audiitor väljastas 29.06.2013.a. modifitseeritud sõltumatu vandeaudiitori aruande, kuna ta ei saanud piisavat tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringute väärtuse ja nimetatud piirangust tuleneva mõju kohta aruandeformatsioonile. Viidatud ebakindlus kinnisvarainvesteeringute võrdlusandmete osas on jätkuv ning ka alternatiivsete protseduuridega ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringute algsaldo õiglast väärtust hinnata. Tulenevalt nimetatud piirangust auditi ulatusele ning kirjeldatud asjaolu mõjust nii aruandeaasta kasumile kui ka eelmiste perioodide jaotamata kasumile jätame hinnangu andmata aruandeperioodi kasumile ning eelmiste perioodide jaotamata kasumi õigsusele.

Märkusega arvamus

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeaudiitori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 102

J. Poska 4-28, 10147 Tallinn

12.09.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	12.09.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 737 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 148 260
Kokku	4 589 110
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	4 589 110
Kokku	4 589 110

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6233017
E-posti aadress	raul@abtalts.ee