

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Interna Invest OÜ

registrikood: 12687031

tänavanimi: Salumetsa tee

maja number: 4

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

e-posti aadress: rauno.teder@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tööjõukulud	8
Lisa 6 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8
Lisa 7 Intressikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Interna Invest tegevusaruanne 2018

Interna Invest OÜ on 2014 aastal loodud ettevõtte, mille põhiliseks tegevusalaks on investeerimine kinnisvara arendavatesse ettevõtetesse. Ettevõtte investeerib üksnes ärikinnisvara (kaubandus-, teenindus- ja kontoripinnad) arendusse. Aruande koostamise hetkel omab ettevõtte osalust Londoni alternatiivbörsil noteeritud Arricano Real Estate PLC's, mis tegeleb kaubanduskinnisvara arendamise ja opereerimisega Ukrainas ja Deltamax Group OÜ's, mis arendab ärikinnisvara Tallinnas ja selle lähiümbruses.

Deltamax Group OÜ kaudu omatakse osalust Tallinna kesklinna kaubandus- ja bürookeskust arendavas Porto Franco OÜ's, mille omanikeringi kuuluvad lisaks Deltamax Group OÜ'le ka AS Amalfi ja OÜ Bonaares.

Porto Franco OÜ asutati 2015 aasta veebruaris ning ettevõtte tegevuse eesmärgiks on Tallinna kesklinna, Admiraliteedi basseini, Kai tänava, Poordi tänava ning Laeva tänava vahelisele maaalale multifunktsionaalse kinnisvaraprojekti arendamine ning peale selle valmimist kompleksi opereerimine eesmärgiga teenida ettevõtte omanikele ning investoritele pikaajalist dividenditulu. Porto Franco OÜ'le kuuluvad nimetatud maa-alal asuvad kinnistud, kogumahuga ca 28 500 m² ning vastavalt ettevõtte tegevuse eesmärkidele rajatakse nendele kinnistutele ca 150 000 m² suuruse brutopinnaga, 3 maa-aluse ning 5 maapealse korrusega hoonekompleks. Kompleksi kolmele maa-alusele korrusele rajatakse autoparklad ning hüpermarket, kahele esimesel maapealsel korrusele valdavalt kaubandus- ja toitlustuspinnad ning 3. kuni 5. korrusele bürood ning teeninduspinnad.

Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga kulgevad Porto Franco OÜ arendustööd plaanipäraselt ja läbi kinnistute väärtustamise on oluliselt kasvatatud ettevõttele kuuluva kinnisvara väärtust.

Interna Investi tütarettevõtte Deltamax Group OÜ omab lisaks Porto Franco OÜ osadele ka kinnistuid Kai tn 3(Tallinn) ja Randvere tee 3(Viimsi). Mõlemad eelnimetatud kinnistud on soetatud pikaajalise investeringuna. Kai tn 3 Ümberkaudsel alal on käimas suuremahuline arendustegevus ning kinnistule on kavas rajada hoonestus pärast ümberkaudse ala (ja vajaliku infrastruktuuri) välja arenemist. Randvere tee 3 osas on investering end õigustanud kuivõrd käesoleval aastal on eksperdi hinnangul kinnistu väärtus kasvanud. Interna Invest OÜ-l ei olnud 2018 aastal töötajaid. Juhatus on üheliikmeline, juhatusel liikmele tasu ei makstud.

Interna Invest OÜ peamised riskid on makromajanduslikud, mis võivad mõjutada finantseerimiskliimat. Finantseerimisrisk võib pikendada kinnisvaraprojekti arendusprotsessi ning aeglustada selle elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Ettevõtte prognoosib 2019 aastaks Eesti kinnisvaraturule nõudluse jätkuvat kasvu. Nõudluse kasvu veab vajadus uute kvaliteetsete kesklinna kaubandus- ja büroopindade järele, mis kiirendab nii Porto Franco OÜ kui ka piirkonna kui terviku arendustegevust.

Interna Invest OÜ lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid ning omakapital ei vasta Äriseadustiku §136 nõuetele. Laenuandjaga kehib kokkulepe, et laenu põhiosa ja intressid ei kuulu välja maksmisele enne kui osahüingu omakapitali adekvaatsus on tagatud, mida on plaanitud teha käesoleval aastal omakapitali täiendava reservi sissemaksena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2	0	
Kokku käibevarad	2	0	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 284	21 284	2
Finantsinvesteeringud	591	564	3
Kokku põhivarad	21 875	21 848	
Kokku varad	21 877	21 848	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 182	758	
Kokku lühiajalised kohustised	1 182	758	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 375	21 365	4
Kokku pikaajalised kohustised	21 375	21 365	
Kokku kohustised	22 557	22 123	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Sissemaksmata osakapital	-3	-3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-275	138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-405	-413	
Kokku omakapital	-680	-275	
Kokku kohustised ja omakapital	21 877	21 848	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-4	-4	
Ärikasum (kahjum)	-4	-4	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	27	19	6
Intressikulud	-428	-428	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-405	-413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-405	-413	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Interna Invest OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Interna Invest OÜ 2018. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest ning väikeettevõtja lühendatud raamatupidamisaruandena.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2018 aasta majandusaasta aruanne ei ole konsolideeritud vaid on koostatud vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29 (1) väikese konsolideerimisgrupi aruandena.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühi- ja pikaajalisi 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuses. Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle on emaettevõttel valitsev mõju.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

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

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekis jaotamata kasumist dividendide välja-maksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 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 äriplaneerimisele;

- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11691875	DeltaMax Group OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	99.99	99.99

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2016	545	545	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	19	19	6
31.12.2017	564	564	
		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2017	564	564	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	27	27	6
31.12.2018	591	591	

AROA Arricano Real Estate PLC aktsiad on noteeritud Londoni börsil.

Lisa 4 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen eraisikult	21 311			21 311	2%	EUR	2026	8
Laen seotud ettevõttelt	54		54		3%	EUR	2021	8
Laen seotud ettevõttelt	10		10		3%	EUR	2023	8
Pikaajalised laenud kokku	21 375		64	21 311				
Laenukohustised kokku	21 375		64	21 311				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen eraisikult	21 311			21 311	2%	EUR	2026	8
Laen seotud ettevõttelt	54		54		3%	EUR	2021	8
Pikaajalised laenud kokku	21 365		54	21 311				
Laenukohustised kokku	21 365		54	21 311				

Kõik saadud laenud on tagatisteta.

Lisa 5 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

Interna Invest OÜ-l ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 6 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	27	19	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	27	19	

Lisa 7 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	428	428
Kokku intressikulud	428	428

Lisa 8 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 487	22 061
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70	58

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ekspert Kapital OÜ	10 000	3%	EUR	2023

Interna Invest OÜ ei ole väljastanud ega saanud garantiisid ning käendanud kolmandate osapoolte kohustisi. Juhatuse liikmetele tasusid ega hüvitisi makstud ei ole.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Interna Invest OÜ lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid ning omakapital ei vasta Äriseadustiku §136 nõuetele. Laenuandjaga kehib kokkulepe, et laenu põhiosa ja intressid ei kuulu välja maksmisele enne kui osaühingu omakapitali adekvaatsus on tagatud, mida on plaanitud teha käesoleval aastal omakapitali täiendava reservi sissemaksena.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Interna Invest OÜ (registrikood: 12687031) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO TEDER	Juhatuse liige	30.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Interna Invest OÜ ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Interna Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeauditori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 102

J. Poska tn 4-28, Tallinn, Harju maakond, 10147

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Interna Invest OÜ (registrikood: 12687031) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-405
Kokku	-680

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rauno Teder	39105240219	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rauno.teder@gmail.com