

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.07.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Interna Invest OÜ

registrikood: 12687031

tänav a nimi, Salumetsa tee

maja number: 4

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

e-posti aadress: rauno.teder@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	12
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Interna Invest tegevusaruanne 2015

Interna Invest OÜ põhiliseks tegevusalaks on investeerimine kinnisvara arendavatesse ettevõtetesse. Ettevõtte investeerib üksnes ärikinnisvara (kaubandus- ja kontoripinnad) arendusse. Aruande koostamise hetkel omab ettevõtte osalust Londoni alternatiivbörsil noteeritud Arricano Real Estate PLC's, mis tegeleb kaubanduskinnisvara arendamise ja opereerimisega Ukrainas. Interna Invest otsib ka teisi investeerimisvõimalusi Eestis ja välismaal.

Bilansipäeva seisuga on alustatud Deltamax Group OÜ osade omandamist, läbi mille omandatakse osalus Tallinna südalinnas kinnisvara arendavas ettevõttes Porto Franco OÜ. Porto Franco OÜ omab Tallinna südalinnas ca 28,500 m² suurust maa-ala, kuhu on kavas ehitada 3 maa-aluse ja 5 maapealse korrusega, ca 150,000 m² suuruse brutopindalaga multifunktsionaalne (kaubandus-, büroo- ja teeninduspinnad) keskus koos parklaga. Deltamax Group OÜ osade omandamisega on kavas lõpule saada järgneva 6 kuu jooksul ehk 2016 aasta 1. poolaasta jooksul.

Ettevõtte tulemusi mõjutavad oluliselt Ukraina majanduslikud ja poliitilised suhted (ja suhete areng) Euroopa Liidu ja Venemaaga. Riske on kavas hajutada investeringutega erinevatesse riikidesse ja majanduspiirkondadesse.

Ettevõtte ei olnud 2015. aastal töötajaid. Juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Ettevõtte majandusnäitajaid mõjutasid enim muutused Ukraina sise-ja välispoliitikas ning valuutakursi muutus.

Ettevõtte prognoosib 2016 aastaks Eesti kinnisvaraturule nõudluse jätkuvat kasvu. See kiirendab piirkonna arendustegevust ning kasvab ka erinevate arendusobjektide vajadus investeringute järele. See tähendab suuremat valikut ka kinnisvara arendavatesse ettevõtetesse investeerijatele, s.h Interna Investile.

2015 aastal saadi kasumit summas 913 187€.

Interna Invest OÜ 2015. aasta majandusaasta aruanne on koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvusest. Interna Invest OÜ tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	09.07.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 750	0	
Nõuded ja ettemaksed	21 283 585	0	2
Kokku käibevara	21 287 335	0	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	909 437	0	3
Kokku põhivara	909 437	0	
Kokku varad	22 196 772	0	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	19 748 492	0	5
Võlad ja ettemaksed	1 481 093	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	21 229 585	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	54 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	54 000	0	
Kokku kohustused	21 283 585	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	913 187	0	
Kokku omakapital	913 187	0	
Kokku kohustused ja omakapital	22 196 772	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.07.2014 - 31.12.2015	09.07.2014 - 09.07.2014	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-11 730	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 730	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	835 538	0	10
Muud finantstulud ja -kulud	89 379	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	913 187	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	913 187	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	09.07.2014 - 31.12.2015	09.07.2014 - 09.07.2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-11 730	0
Kokku rahavood äritegevusest	-11 730	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-73 899	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-73 899	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	83 459	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	83 459	0
Kokku rahavood	-2 170	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 170	0
Valuutakursside muutuste mõju	5 920	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 750	0

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
09.07.2014	2 500	-2 500		0
09.07.2014	2 500	-2 500		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			913 187	913 187
31.12.2015	2 500	-2 500	913 187	913 187

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Interna Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibiist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on esitatud eurodes.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse finantsinvestee-ringud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse 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 vähendamisenä.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

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

Finantskohustused

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 kuuluv summas.

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurst on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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 kuid 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 tekiks jaotamata kasumist dividendide välja-maksmisel.

Võimalikud dividendid on ära toodud lisas "Tingimuslikud kohustised ja varad".

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	21 283 585	21 283 585	
Laenunõuded	19 802 492	19 802 492	5
Intressinõuded	1 481 093	1 481 093	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 283 585	21 283 585	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
Soetamine	73 899	73 899
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 477 840	2 477 840
09.07.2014	2 551 739	2 551 739
Kajastatud õiglasest väärtuses	2 551 739	2 551 739
		Kokku
	Aksiad ja osad	
09.07.2014	2 551 739	2 551 739
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 642 302	-1 642 302
31.12.2015	909 437	909 437
Kajastatud õiglasest väärtuses	909 437	909 437

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	19 802 492	19 802 492			
Laen residendist äriühingule	19 802 492	19 802 492	EUR	2016	2
Intressinõuded	1 481 093	1 481 093			2
Kokku muud nõuded	21 283 585	21 283 585			

Nõuded on tagatiseta.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud ettevõttelt	8 269 401	8 269 401			3%	EUR	2016	11
Laen seotud ettevõttelt	9 152 480	9 152 480			3%	EUR	2016	11
Laen seotud ettevõttelt	2 326 611	2 326 611			3%	EUR	2016	11
Lühiajalised laenud kokku	19 748 492	19 748 492						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud ettevõttelt	54 000		54 000		3%	EUR	2017	11
Pikaajalised laenud kokku	54 000		54 000					
Laenukohustused kokku	19 802 492	19 748 492	54 000					

Laenukohustused on tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	1 481 093	1 481 093	11
Intressivõlad	1 481 093	1 481 093	5
Kokku võlad ja ettemaksed	1 481 093	1 481 093	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	730 550
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	182 637
Kokku tingimuslikud kohustused	913 187

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	09.07.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte on asutatud osakapitali sisse maksmata.		

Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	09.07.2014 - 31.12.2015	09.07.2014 - 09.07.2014
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	835 538	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	835 538	0

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	09.07.2014 - 31.12.2015	09.07.2014 - 09.07.2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	5 920	0
Tulu nõuetest loobumisest	83 459	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	89 379	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	21 283 585

09.07.2014 - 31.12.2015	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	19 802 492

Juhatuse liikmele tasu makstud ei ole.

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

2016 aasta mais omandas Interna Invest OÜ mitterahalise sissemaksega DeltaMax Group OÜ osa nõude 21 238 585 EUR väärtuses. Lisas 5 kajastatud laenukohustused on refinantseeritud kuni aastani 2026.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.08.2017

Interna Invest OÜ (registrikood: 12687031) 09.07.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO TEDER	Juhatuse liige	04.08.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Interna Invest OÜ ainuosanikule

Oleme auditeerinud Interna Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 13, 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Interna Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

07.08.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Interna Invest OÜ (registrikood: 12687031) 09.07.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	07.08.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	913 187
Kokku	913 187
Jaotamine	
0	0
Kokku	0

Osanikud

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

Sidevahendid

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