

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Muud nõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 11 Laenukohustised	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 15 Osakapital	20
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Muud ärikulud	21
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	21
Lisa 20 Intressikulud	21
Lisa 21 Intressitulud	21
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 23 Seotud osapooled	22
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	23
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Interna Invest tegevusaruanne 2016

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.

2015. aasta lõpus alustati Deltamax Group OÜ osade omandamist. 2016 aastal korraldas Deltamax Group OÜ emissiooni, millega emiteeriti Interna Invest OÜ-le 21 283 585 euro suurune Deltamax Group OÜ osa. Osade omandamine viidi lõpule 2016 aastal. Osade omandamise tulemusena on Deltamax Group OÜ'l kaks osanikku – Interna Invest OÜ ja Togala Invest OÜ.

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 maa-alale 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 toidlustuspinnad ning 3. kuni 5. korrusele bürood ning teeninduspinnad.

Majandusaasta aruande kinnitamise seisuga kulgevad Porto Franco OÜ arendustööd plaanipäraselt.

Interna Investi konsolideerimisgruppi kuuluv 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 investeeringuna. 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 kavas alatatada detailplaneeringu muudatus, et lubatavad ehitusmahud kaasajastada.

Interna Invest OÜ-l ei olnud 2016 aastal töötajaid. Juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Interna Invest OÜ konsolideerimisgrupi peamised riskid on makromajanduslikud, mis võivad mõjutada finantseerimiskliimat. Finantseerimiskriis 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 2017 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.

Olulisemad finantsnäitajad

	2016	2015
Enamusosalusele kuuluv omakapital (tuh.eur)	24 181	913
Enamusosalusele kuuluv puhaskasum (tuh.eur)	-3 828	913
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,13	1,0
EBITA (tuh.eur)	-592	913

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

EBITA = ärikasum + põhivara kulum

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	327 492	3 750	2
Nõuded ja ettemaksed	1 684 882	21 283 585	3
Kokku käibevarad	2 012 374	21 287 335	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 422 593	909 437	6
Nõuded ja ettemaksed	8 130 343	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	58 570 993	0	8
Materiaalsed põhivarad	23 153	0	9
Immateriaalsed põhivarad	1 829	0	10
Kokku põhivarad	71 148 911	909 437	
Kokku varad	73 161 285	22 196 772	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 508 992	19 748 492	11
Võlad ja ettemaksed	3 125 645	1 481 093	12
Kokku lühiajalised kohustised	15 634 637	21 229 585	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 528 423	54 000	11
Võlad ja ettemaksed	51 878	0	12
Kokku pikaajalised kohustised	25 580 301	54 000	
Kokku kohustised	41 214 938	21 283 585	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	15
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 008 795	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 827 909	913 187	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	24 180 886	913 187	
Vähemusosalus	7 765 461	0	
Kokku omakapital	31 946 347	913 187	
Kokku kohustised ja omakapital	73 161 285	22 196 772	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-283 140	-11 730	16
Tööjõukulud	-308 602	0	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 377	0	
Muud ärikulud	-79	0	18
Ärikasum (kahjum)	-599 198	-11 730	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 164 243	835 538	19
Intressitulud	31 641	0	
Intressikulud	-774 412	0	20
Muud finantstulud ja -kulud	606 139	89 379	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 900 073	913 187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 900 073	913 187	
Emaettevõtte aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-3 827 909	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-72 164	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-599 198	-11 730	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 377	0	
Kokku korrigeerimised	7 377	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-167 336	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 303 412	0	
Laekunud intressid	26	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 544 281	-11 730	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6 367	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 739 813	0	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-2 248 344	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 000 000	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-73 899	6
Antud laenude tagasimaksed	7 000	0	7
Laekunud intressid	6 609	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 980 915	-73 899	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 553 000	83 459	23
Saadud laenude tagasimaksed	-500 000	0	23
Makstud intressid	-296 040	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 756 960	83 459	
Kokku rahavood	320 326	-2 170	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 750	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	320 326	-2 170	
Valuutakursside muutuste mõju	3 416	5 920	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	327 492	3 750	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2014	2 500	-2 500			0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			913 187	0	913 187
31.12.2015	2 500	-2 500	913 187	0	913 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 827 909	-72 164	-3 900 073
Muutused muudest omanike sissemaksetest			27 095 608	7 837 625	34 933 233
31.12.2016	2 500	-2 500	24 180 886	7 765 461	31 946 347

2016 aastal omandas Interna Invest OÜ tütarettevõtte DeltaMax Group OÜ ja eelmiste perioodide kasum 27 095 608 EUR on kajastatud muude muutustena.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Interna Invest OÜ 2016. aasta konsolideeritud 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 RTJ 1 kirjeldatud alusprintsipidest. Raamatupidamisaruande lisades on püütud maksimaalselt välja tuua olulisuse ja konservatiivsuse printsibiist tulenevaid võimalusi ja riske ning varade reaalselt väärtust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Interna Invest OÜ 2016. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest.

Konsolideeritud aruande koostamine

2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud konsolideerituna tütarettevõtte DeltaMax Group OÜ-ga, millest Interna Invest OÜ omab 99,9%.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimumajandus-üksuse üle. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik kontserni emaettevõtte ja tütarettevõtete omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

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 bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (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 nüüdsväärtusest. 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 nominaalväärtusega (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.

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). Juhul kui kinnisvaraobjekti soetamiseks on võetud laenu, siis selle laenu intressid kapitaliseeritakse. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Kinnisvarainvesteeringud vaatab iga majandusaasta lõpul üle juhatus ja hindab, kas nende väärtus on aruandes õigesti kajastatud. Igal kolmandal aastal kasutatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel 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".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ehitusjärgus kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse ehituse käigus soetusmaksumuses, hiljem õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varaobjekte, mida kasutatakse tootmistegevuse ja teenuste osutamise läbiviimiseks või oma tarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta.

Materiaalse põhivara kulumit arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kulunorm määratakse eraldi lähtudes vara eeldatavast kasulikest elueast. Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara raamatupidamislik jääkmaksumus võrdub vara lõppväärtusega. Lõppväärtus on summa, mille kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara kulumimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Kontserniväliste osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara esmasel arvelevõtmisel ja edasisel kajastamisel kehtivad samasugused põhimõtted kui materiaalse põhivara osas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat
Hooned ja ehitised	30-50 aastat
Immateriaalne põhivara	10 aastat

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.

Tulud

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulud 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 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 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 äriolukorrale otsustele;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakontod	327 492	3 750
Kokku raha	327 492	3 750

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	56	56	0	
Ostjatelt laekumata arved	56	56	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55 934	55 934	0	4
Muud nõuded	9 647 890	1 517 547	8 130 343	
Laenunõuded	9 596 437	1 466 094	8 130 343	7
Intressinõuded	51 453	51 453	0	7
Ettemaksed	111 345	111 345	0	
Tulevaste perioodide kulud	84 298	84 298	0	
Muud makstud ettemaksed	27 047	27 047	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 815 225	1 684 882	8 130 343	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	0	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		4
Muud nõuded	21 283 585	21 283 585	0	
Laenunõuded	19 802 492	19 802 492	0	7
Intressinõuded	1 481 093	1 481 093	0	7
Ettemaksed	0	0		
Tulevaste perioodide kulud	0	0		
Muud makstud ettemaksed	0	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 283 585	21 283 585		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	0
Käibemaks	45 965	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 884	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	83	0	0
Sotsiaalmaks	0	24 046	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	652	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	651	0	0
Ettemaksukonto jääk	9 969		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 934	31 316	0	0

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11691875	DeltaMax Group OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	99.90

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
DeltaMax Group OÜ	99.90	03.05.2016	21 283 585

Tütarettevõtte on kajastatud kontserni koosseisus

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad		
31.12.2014	2 551 739	2 551 739	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 642 302	-1 642 302	19
31.12.2015	909 437	909 437	
Kajastatud õiglasest väärtuses	909 437	909 437	
		Kokku	Lisa nr
	Aksiad ja osad		
31.12.2015	909 437	909 437	
Soetamine	6 677 399	6 677 399	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 164 243	-3 164 243	19
31.12.2016	4 422 593	4 422 593	
Kajastatud õiglasest väärtuses	4 422 593	4 422 593	

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	9 596 437	1 466 094	8 130 343				
Laen seotud ettevõttele	1 373 094	1 373 094	0	3%	EUR		3
Laen seotud ettevõttele	93 000	93 000	0	6%	EUR		3
Laen muule seotud ettevõttele	8 130 343	0	8 130 343				3
Intressinõuded	51 453	51 453	0				
Kokku muud nõuded	9 647 890	1 517 547	8 130 343				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	19 802 492	19 802 492	0				
Laen residendist ettevõttele	19 802 492	19 802 492	0		EUR	2016	3
Laen seotud ettevõttele	0	0	0				
Kaen muule seotud ettevõttele	0	0	0				
Intressinõuded	1 481 093	1 481 093	0				3
Kokku muud nõuded	21 283 585	21 283 585	0				

Laenunõuded on tagatiseta.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	7 009 813
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Müügid	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	51 561 180
31.12.2016	58 570 993

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	82 803	0

Õiglase väärtuse hindamisel kasutati võrdlevat meetodit. Kuna igal kolmandal aastal kasutatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, viiakse uus selline hindamine läbi 2018.aastal. Seisuga 31.12.2016 ei erinenud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nende hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil ning arendamiseks kui ka tulevikus renditulu teenimiseks. Haldamiskulud sisaldavad endas maamaksu ja objektide korrashoiu kulusid, muid halduskulusid ei ole kaasnenud. Kinnisvarainvesteeringute aluseks olevatele kinnistutele on seisuga 31.12.2016 seatud hüpoteeke summas 60 717 349 eurot

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	6 147	0	6 147	6 147
Muud ostud ja parendused	6 147	0	6 147	6 147
Lisandumised äriühenduste kaudu	16 485	7 748	24 233	24 233
Amortisatsioonikulu	-5 221	-2 006	-7 227	-7 227
31.12.2016				
Soetusmaksumus	22 632	7 748	30 380	30 380
Akumuleeritud kulum	-5 221	-2 006	-7 227	-7 227
Jääkmaksumus	17 411	5 742	23 153	23 153

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad (eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	220	220
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 759	1 759
Amortisatsioonikulu	-150	-150
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 979	1 979
Akumuleeritud kulum	-150	-150
Jääkmaksumus	1 829	1 829

Lisa 11 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank	6 168 992	6 168 992			4,4%	EUR	2017	
Versobank	2 400 000	2 400 000			8%	EUR	2017	
Laen seotud ettevõttelt	250 000	250 000			3%	EUR	2017	23
Laen seotud ettevõttelt	1 500 000	1 500 000			10%	EUR	2017	23
Laen seotud ettevõttelt	1 890 000	1 890 000			10%	EUR	2017	23
Laen seotud ettevõttelt	300 000	300 000			10%	EUR	2017	23
Lühiajalised laenud kokku	12 508 992	12 508 992						
Pikaajalised laenud								
Laen eraisikult	1 530 000	0	1 530 000	0	10%	EUR	2018	23
Laen eraisikult	100 000	0	100 000	0	10%	EUR	2018	23
Laen seotud ettevõttelt	10 000	0	10 000	0	0%	EUR	2018	23
Laen seotud ettevõttelt	557 000	0	557 000	0	0%	EUR	2018	23
Laen seotud ettevõttelt	20 000	0	20 000	0	0%	EUR	2018	23
Laen tütarettevõtte osanikult	2 000 000	0	2 000 000	0	10%	EUR	2018	23
Laen osanikult	21 311 423	0	0	21 311 423	2%	EUR	2026	23
Pikaajalised laenud kokku	25 528 423	0	4 217 000	21 311 423				
Laenukohustised kokku	38 037 415	12 508 992	4 217 000	21 311 423				

	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			0	EUR	2016	23
Laen seotud ettevõttelt	9 152 480	9 152 480			3%	EUR	2016	23
Laen seotud ettevõttelt	2 326 611	2 326 611			3%	EUR	2016	23
Lühiajalised laenud kokku	19 748 492	19 748 492						23
Pikaajalised võlakirjad								
Laen seotud ettevõttelt	54 000	0	54 000		3%	EUR	2017	23
Pikaajalised võlakirjad kokku	54 000	0	54 000					23
Laenukohustised kokku	19 802 492	19 748 492	54 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Muud materiaalsed põhivarad	58 709 240	

Kokku	58 709 240	
--------------	-------------------	--

Swedbank AS'iga sõlmitud laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek Admiraliteedi kinnistutele ning panditud DeltaMax Group OÜ osa (100%) kokku 54 324 901 eurot ning laenule on antud täiendav eraisiku käendus summas 1,6 mln eurot.

Tallinna linna kasuks on Admiraliteedi kinnistutele seatud hüpoteek 3 487 948 eurot.

Eraisikult saadud laen on tagatud kinnistule Kai 3 seatud hüpoteegiga summas 1 mln eurot.

Versobank AS'iga sõlmitud laenulepingu tagatiseks on seatud Kai 3 kinnistule hüpoteek summas 2,5 mln eurot ja Viimsi kinnistutele ühishüpoteek summas 3 mln eurot

Interna Invest OÜ osanik on võtnud firmalt üle pikaajalisi kohustusi summas 21,3 mln eurot, millel tagatised puuduvad.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 201 913	2 201 913	0	
Võlad töövõtjatele	61 111	61 111		13
Maksuvõlad	31 316	31 316	0	4
Muud võlad	831 305	831 305	0	
Intressivõlad	822 233	822 233	0	23
Muud viitvõlad	9 072	9 072	0	
Saadud ettemaksed	51 878	0	51 878	
Muud saadud ettemaksed	51 878	0	51 878	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 177 523	3 125 645	51 878	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	0	0	0	
Võlad töövõtjatele	0	0	0	13
Maksuvõlad	0	0	0	4
Muud võlad	1 481 093	1 481 093	0	
Intressivõlad	1 481 093	1 481 093	0	23
Muud viitvõlad	0	0	0	
Saadud ettemaksed	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 481 093	1 481 093		

Lisa 13 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasude kohustus	40 688	0	
Puhkusetasude kohustus	20 423	0	
Kokku võlad töövõtjatele	61 111	0	12

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	19 151 834	730 550
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 787 958	182 637
Kokku tingimuslikud kohustised	23 939 792	913 187

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Interna Invest osakapital on sisse maksmata.		

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	73 420	0
Energia	8 309	0
Elektrienergia	8 309	0
Mitmesugused bürookulud	75 753	11 730
Lähetuskulud	2 201	0
Koolituskulud	833	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	38 486	0
Turunduskulud	77 403	0
Muud	6 735	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	283 140	11 730

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	231 336	0
Sotsiaalmaksud	77 266	0
Kokku tööjõukulud	308 602	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	0

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum valuutakursi muutustest	77	0
Muud	2	0
Kokku muud ärikulud	79	0

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-3 164 243	835 538	6
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 164 243	835 538	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	774 412	0
Kokku intressikulud	774 412	0

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu hoiustelt	24	0
Intressitulu laenudelt	31 617	0
Kokku intressitulud	31 641	0

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	606 139	89 379
Kokku muud finantstulud ja -kulud	606 139	89 379

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	23 717 060
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	2 096 986
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	4 482 610

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Laen osankult	21 311 423		2%	EUR	2026
Ekspert Kapital OÜ	1 890 000		10%	EUR	2017
Ekspert Kapital OÜ	20 000			EUR	2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Amalfi AS	2 000 000		10%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Vunderbuilt S.A.	1 500 000		10%	EUR	2017
Retail Real Estate OÜ	300 000		10%	EUR	2017
Eraisik	530 000		10%	EUR	2018
Eraisik	100 000		10%	EUR	2018
Bytenem Co Ltd	10 000		0	EUR	2018
Vunderbuilt S.A.	503 000		3%	EUR	2018
AlMare Auto AS	500 000	250 000	3-3,45%	EUR	2017
Reval Auto Esindused AS	250 000	250 000	3%	EUR	2017

Interna Invest OÜ ei ole 2016.aastal maksnud tasu tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Tütarettevõtte Porto Franco OÜ on 2016.aastal maksnud tasu tegev- ja kõrgemale juhtkonnale summas 153 000 eurot (2015: 107 065 eurot) ja auto kompensatsiooni summas 6 000 eurot (2015: 0 eurot).

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

14.06.2017 on ühendatud 8 Viimsis asuvat kinnistut ning jagatud ühendamisel tekkiv kinnistu kaheks osaks:

- Randvere tee 3, Miiduranna küla Viimsi vald Harjumaa (100% ärimaa, 31147 m², maksumusega 1 928 189 eurot);
- Ankru tee, Miiduranna küla Viimsi vald Harjumaa (100% transpordimaa, 1160 m², maksumusega 71 811 eurot).

2017 jaanuaris on setud hüpoteek Osaühingu Skinest kasuks summas 7,8 milj. eurot ja vähendatud hüpoteeki Swedbank AS kasuks

Seisuga 31.12.2016 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes

ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2017.aastal, kuna kõigi seotud laenuandjatega on saavutatud kokkulepped tähtaegade pikendamise kohta.

VERSO pangalt saadud laenu tähtaega on pikendatud kuni 2018.aastani.

Swedbanki laen on refinantseeritud ning tagastatakse pangale lõplikult septembris 2017.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	835	3 750
Nõuded ja ettemaksed	0	1 481 093
Kokku käibevarad	835	1 484 843
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 283 585	0
Finantsinvesteeringud	545 393	909 437
Nõuded ja ettemaksed	0	19 802 492
Kokku põhivarad	21 828 978	20 711 929
Kokku varad	21 829 813	22 196 772
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	326 276	1 481 093
Kokku lühiajalised kohustised	326 276	1 481 093
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	21 365 423	19 802 492
Kokku pikaajalised kohustised	21 365 423	19 802 492
Kokku kohustised	21 691 699	21 283 585
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	913 187	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-775 073	913 187
Kokku omakapital	138 114	913 187
Kokku kohustised ja omakapital	21 829 813	22 196 772

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused tegevuskulud	-2 933	-11 730
Kokku äriksam (-kahjum)	-2 933	-11 730
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-364 044	835 538
Intressikulud	-408 114	0
Muud finantstulud ja -kulud	18	89 379
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-775 073	913 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-775 073	913 187

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 933	-11 730
Kokku rahavood äritegevusest	-2 933	-11 730
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-73 899
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-73 899
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	83 459
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	83 459
Kokku rahavood	-2 933	-2 170
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 750	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 933	-2 170
Valuutakursside muutuste mõju	18	5 920
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	835	3 750

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500	-2 500		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			913 187	913 187
31.12.2015	2 500	-2 500	913 187	913 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-775 073	-775 073
31.12.2016	2 500	-2 500	138 114	138 114
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-21 283 585	-21 283 585
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			45 326 355	45 326 355
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016			24 180 884	24 180 884

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.09.2017

Interna Invest OÜ (registrikood: 12687031) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO TEDER	Juhatuse liige	03.09.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Interna Invest OÜ ainoosanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Interna Invest OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamus alus

Seisuga 31.12.2016 on konsolideeritud bilanssi kirjel "Nõuded ja ettemaksed" kajastatud nõue Ukrainas asuva ettevõtte vastu summas 8 130 344 eurot. Majanduslik olukord Ukrainas on ebastabiilne ja ettearvamatu. Ettevõtte juhtkond ei esitanud meile ka auditi käigus piisavat tõendusmaterjali, mis oleks kinnitanud nimetatud nõude eksisteerimist, väärtuse kajastamise õigsust ja sissenõutavust. Me ei saanud omalt poolt teostada ka selliseid alternatiivseid protseduure, hindamaks, kas nimetatud nõue eksisteerib ja milline on nõude laekumise tõenäosus. Kui me oleksime saanud täiendavat informatsiooni, oleksid võinud ilmneda asjaolud, mis võinuks tingida vajaduse ettevõtte varasid ja omakapitali seisuga 31.12.2016 vähendada ja kahjumit suurendada.

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

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamus alus“ on konsolideeritud bilanssi kirjel "Nõuded ja ettemaksed" kajastatud nõue Ukrainas asuva ettevõtte vastu summas 8 130 344 eurot, mille eksisteerimise, väärtuse ja sissenõutavuse osas on meil oluline ebakindlus. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu, et konsolideerimisgrupi 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud bilanssi kajastatud lühiajalised kohustused summas 15 634 637 eurot ületavad käibevara (2 012 374 eurot) nimetatud kuupäeval summas 13 622 263 eurot, mis kujutab endast likviidsusrisi. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 24 on toodud juhtkonna selgitused ja plaanid, kuidas tagatakse ettevõtte jätkuv tegutsemine. Meie arvamus ei ole märkusega antud asjaolu suhtes.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 kavatab kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. 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 arvamus avaldamiseks grupi 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 märkimisväärsel kahtlusest grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglase esitusviisi.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeauditori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 102

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

12.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Interna Invest OÜ (registrikood: 12687031) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	12.04.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 008 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 827 909
Kokku	24 180 886

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