

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: DeltaMax Group OÜ

registrikood: 11691875

tänavanimi, maja number: Luige tn 26

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13426

e-posti aadress: raul@abtalts.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 18 Intressitulud	15
Lisa 19 Intressikulud	15
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 21 Seotud osapooled	15
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

DeltaMax Group OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte omab osalust Proto Franco OÜ-s, mis arendab Tallinnas Admiraliteedi basseini kinnistutel äri- ja vabaajakeskust. DeltaMax Group OÜ on kaasanud Porto Franco OÜ-sse kaks investorit - OÜ Bonarees ja AS Amalfi, kellega koostöös arendus toimub ning loodab lähiajal kaasata täiendavaid investoreid. Käesoleva aruande kinnitamise seisuga kulgevad arendustööd plaanipäraselt. Möödunud majandusaastal väljastati oluline ehitusluba, mis oli eelduseks edasisele arendustegevusele.

Ettevõttele kuuluv Kai 3 kinnistu on soetatud pikaajalise investeeringuna. Ümberkaudsel alal on käimas suuremahuline arendustegevus ning kinnistule on kavas rajada hoonestus pärast ümberkaudse ala (ja vajaliku infrastruktuuri) välja arenemist.

2016.a omandati kinnistud Viimsis ning praeguseks on lõpule viidud maakorraldustoimingud (kinnistute ühendamise) ja kavas on alustada detailplaneeringu muutmise. Detailplaneering ajakohastatakse ning seejärel hoonestatakse või võõrandatakse kinnistu edasi.

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

Ettevõtte ei olnud 2017. aastal töötajaid. Juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2017.aastal investeeriti kinnisvarainvesteeringutesse 1 329 eurot (2016: 2 416 549 eurot).

2017. aastal saadi kasumit summas 2 252 520 eurot (2016: -2 440 246 eurot).

DeltaMax Group OÜ 2017. aasta majandusaasta aruanne on koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvusest.

DeltaMax Group OÜ tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud konsolideerimata kujul lähtudes Raamatupidamise seaduse § 28 lg 5 - Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud tütarettevõtja, kelle kõik aktsiad või osad kuuluvad ühte konsolideerimisgruppi, mille lepinguriigis registreeritud konsolideeriv üksus on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. 31.12.2016 saldod on esitatud konsolideerimata kujul.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 3 punktile 15 on DeltaMax Group OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Sellega seoses on muudetud ka võrdlusperioodi esitusviisi.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016	2015
Omakapital (tuh eur)	49 313	47 060	28 217
Puhaskasum (tuh eur)	2 253	- 2 440	22 613
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,37	0,55	0,37
EBITDA (tuh eur)	3 323	- 99	17 420

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 786	76 483	2
Nõuded ja ettemaksed	2 115 588	4 865 149	3
Kokku käibevarad	2 141 374	4 941 632	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	32 000 000	32 000 000	6
Finantsinvesteeringud	3 877 200	3 877 200	7
Nõuded ja ettemaksed	15 393 094	13 468 316	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 327 878	3 916 549	8
Kokku põhivarad	58 598 172	53 262 065	
Kokku varad	60 739 546	58 203 697	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 668 992	8 818 992	9
Võlad ja ettemaksed	77 760	161 686	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 746 752	8 980 678	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 680 255	2 163 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 680 255	2 163 000	
Kokku kohustised	11 427 007	11 143 678	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	21 286 141	21 286 141	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 773 878	28 214 124	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 252 520	-2 440 246	
Kokku omakapital	49 312 539	47 060 019	
Kokku kohustised ja omakapital	60 739 546	58 203 697	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud äritulud	3 410 000	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 742	-6 282	14
Mitmesugused tegevuskulud	-49 656	-93 002	15
Muud ärikulud	-29 491	0	16
Ärikasum (kahjum)	3 323 111	-99 284	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-2 800 200	17
Intressitulud	561 467	704 553	18
Intressikulud	-647 712	-503 153	19
Muud finantstulud ja -kulud	-984 346	257 838	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 252 520	-2 440 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 252 520	-2 440 246	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Deltamax Group OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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.

Deltamax Group OÜ 2017. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

DeltaMax Grupp OÜ osadest 99,99% kuulub Interna Invest OÜ'le, kes koostab ja avalikustab konsolideeritud majandusaasta aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.aasta raamatupidamise aastaaruanne oli esitatud konsolideerituna tütarettevõtte Porto Franco OÜ-ga, millest Deltamax Group OÜ omab 80%.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud konsolideerimata kujul lähtudes Raamatupidamise seaduse § 28 lg 5 - Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud tütarettevõtja, kelle kõik aktsiad või osad kuuluvad ühte konsolideerimisgruppi, mille lepinguriigis registreeritud konsolideeriv üksus on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. 31.12.2016 seisuga saldod on esitatud konsolideerimata kujul.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 3 punktile 15 on Deltamax Group OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Sellega seoses on muudetud ka võrdlusperioodi esitusviisi.

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 kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad 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.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (va sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärselt hindamiseks – selliseid aktsiaid kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse tütaretevõtet soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustise ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksud

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 vähendamisena.

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Algsed 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 väärtusel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Kinnisvarainvesteeringud vaatab iga majandusaasta lõpul üle juhatuse 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 pingutuseta, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Ehitusjärgus kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse ehituse käigus soetusmaksumuses, hiljem õiglasel väärtusel.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni.

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 kuulavas summas.

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

Tulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 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 väljamaksmisel.

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

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	25 786	76 483
Kokku raha	25 786	76 483

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 761	6 761	0	4
Muud nõuded	17 500 521	2 107 427	15 393 094	5
Laenunõuded	16 859 187	1 466 093	15 393 094	
Intressinõuded	641 334	641 334	0	
Ettemaksed	1 400	1 400	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 400	1 400	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 508 682	2 115 588	15 393 094	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 063	10 063	0	4
Muud nõuded	18 323 402	4 855 086	13 468 316	5
Laenunõuded	17 814 409	4 346 093	13 468 316	
Intressinõuded	508 993	508 993	0	
Ettemaksed	0	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 333 465	4 865 149	13 468 316	

Kirje "Intressinõuded" sisaldab intressinõudeid seotud osapooltele summas 543 109 eurot (2016: 457 540 eurot).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	398	178
Ettemaksukonto jääk	6 363	9 885
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 761	10 063

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	16 859 187	1 466 093	15 393 094				
Laen ettevõttele	1 373 093	1 373 093	0	3%	EUR	2018	21
Laen ettevõttele	93 000	93 000	0	6%	EUR	2018	
Laen tütarettevõttele	8 247 096	0	8 247 096	10%	EUR	2019	21
Laen ettevõttele	7 145 998	0	7 145 998		USD		21
Intressinõuded	641 334	641 334	0				
Kokku muud nõuded	17 500 521	2 107 427	15 393 094				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	17 814 409	4 346 093	13 468 316				
Laen ettevõttele	1 373 093	1 373 093	0	3%	EUR	2017	21
Laen ettevõttele	93 000	93 000	0	6%	EUR	2017	
Laen tütarettevõttele	8 217 973	2 880 000	5 337 973	10%	EUR	2017-2018	21
Laen ettevõttele	8 130 343	0	8 130 343		USD		21
Intressinõuded	508 993	508 993	0				
Kokku muud nõuded	18 323 402	4 855 086	13 468 316				

Laenunõuded on tagatiseta.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12799764	Porto Franco OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	80	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Porto Franco OÜ	32 000 000	32 000 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	32 000 000	32 000 000

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	3 877 200	3 877 200
31.12.2016	3 877 200	3 877 200
Kajastatud õiglasest väärtusest	3 877 200	3 877 200
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	3 877 200	3 877 200
31.12.2017	3 877 200	3 877 200
Kajastatud õiglasest väärtusest	3 877 200	3 877 200

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglasest väärtuse meetod	
31.12.2015	1 500 000
Ostud ja parendused	2 416 549
31.12.2016	3 916 549
Ostud ja parendused	1 329
Kasum (kahjum) õiglasest väärtuse muutusest	3 410 000
31.12.2017	7 327 878

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 742	6 282

Õiglasest väärtuse hindamisel kasutati võrdlevat meetodit. Kuna igal kolmandal aastal kasutatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, viiakse uus selline hindamine läbi 2018.aastal.

Seisuga 31.12.2017 erines kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest (31.12.2016: kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus ei erinenud oluliselt nende õiglasest väärtusest).

Kinnisvarainvesteeringuid on soetatud nende hoidmiseks väärtuse kasvu eesmärgil ning arendamiseks kui ka tulevikus renditulu teenimiseks.

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

Kinnisvarainvesteeringute aluseks olevatele kinnistutele on seisuga 31.12.2017 seatud hüpoteeke summas 6 392 448 eurot (2016: 6 392 448 eurot).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank	3 268 992	3 268 992			5,5%	EUR	2018	
Versobank	2 400 000	2 400 000			8%	EUR	2018	
Lühiajalised laenud kokku	5 668 992	5 668 992						
Pikaajalised laenud								
Laen eraisikult	1 819 285	0	1 819 285		10%	EUR	2019	
Laen eraisikult	100 000	0	100 000		10%	EUR	2019	
Laen ettevõttelt	68 000	0	68 000		0%	EUR	2019	
Laen ettevõttelt	503 000	0	503 000		0%	EUR	2019	
Laen seotud ettevõttelt	366 000	0	366 000		3%	EUR	2019	21
Laen ettevõttelt	2 823 970	0	2 823 970		3%	EUR	2019	
Pikaajalised laenud kokku	5 680 255	0	5 680 255					
Laenukohustised kokku	11 349 247	5 668 992	5 680 255					

	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 ettevõttelt	250 000	250 000			3%	EUR	2017	
Lühiajalised laenud kokku	8 818 992	8 818 992						
Pikaajalised laenud								
Laen eraisikult	1 530 000	0	1 530 000		10%	EUR	2018	
Laen eraisikult	100 000	0	100 000		10%	EUR	2018	
Laen ettevõttelt	10 000	0	10 000		0%	EUR	2018	
Laen ettevõttelt	503 000	0	503 000		0%	EUR	2018	
Laen seotud ettevõttelt	20 000	0	20 000		0%	EUR	2018	21
Pikaajalised laenud kokku	2 163 000	0	2 163 000					
Laenukohustised kokku	10 981 992	8 818 992	2 163 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud varad	7 327 878	3 916 549
Kokku	7 327 878	3 916 549

Swedbank AS'i laenu tagasimakse tähtaega on pikendatud kuni 31.03.2018.

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 158	1 158
Muud võlad	76 602	76 602
Intressivõlad	68 054	68 054
Muud viitvõlad	8 548	8 548
Kokku võlad ja ettemaksed	77 760	77 760
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	63	63
Muud võlad	161 623	161 623
Intressivõlad	153 075	153 075
Muud viitvõlad	8 548	8 548
Kokku võlad ja ettemaksed	161 686	161 686

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	21 286 141	21 286 141
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõttel on kaks osa alljärgnevate nimiväärtustega:		
- Interna Invest OÜ - 21 283 585 eurot;		
- Togala Invest OÜ - 2 556 eurot.		

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	22 421 118	20 619 102
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 605 280	5 154 776
Kokku tingimuslikud kohustised	28 026 398	25 773 878

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 410 000	0
Kokku muud äritulud	3 410 000	0

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Maamaks	-6 445	-5 093
Muud	-1 297	-1 189
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 742	-6 282

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-24 000	-25 855
Riiklikud ja kohalikud maksud	-337	-262
Reklaamikulud	0	-6 000
Muud	-25 319	-60 885
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-49 656	-93 002

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	-29 491	0
Kokku muud ärikulud	-29 491	0

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	-2 800 200
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-2 800 200

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	2	26
Intressitulu laenudelt	561 465	704 527
Kokku intressitulud	561 467	704 553

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-647 712	-503 153
Kokku intressikulud	-647 712	-503 153

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-984 346	257 838
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-984 346	257 838

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Interna Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	8 790 205	0	8 675 513	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	367 199	0	20 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Porto Franco OÜ	0	388 454	0	0	10%	EUR	2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Ekspert Kapital OÜ	0	0	346 000	0	3%	EUR	2019

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Porto Franco OÜ	2 217 973	0	0	10%	EUR	2017-2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ekspert Kapital OÜ	0	0	20 000	0%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 259	5 663

DeltaMax Group OÜ ei ole 2017.aastal maksnud tasu tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Lahter "Nõuded tütarettevõtjatele" sisaldab intressinõudeid summas 543 109 eurot (2016: 457 540 eurot). Tütarettevõttelt on saadud intresse summas 11 546 eurot (2016: 0 eurot).

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2017 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2018.aastal, kuna kõigi seotud laenuandjatega on saavutatud kokkulepped tähtaegade pikendamise kohta.

Versobank'ilt saadud laenu tähtaega on pikendatud kuni 25.02.2019.

Swedbank'i laen on tagasi makstud 31.01.2018.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2018

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL TALTS	Juhatuse liige	16.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaMax Group OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud DeltaMax Group OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt DeltaMax Group OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2017 on bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" kajastatud nõue Ukrainas asuva ettevõtte vastu summas 7 145 998 eurot. Ettevõtte juhtkond ei esitanud meie auditi käigus piisavat tõendusmaterjali, mis oleks kinnitanud nimetatud nõude sissenõutavust ja väärtuse kajastamise õigsust. Me ei saanud omalt poolt teostada ka selliseid alternatiivseid protseduure, hindamaks, kas nimetatud nõue on sissenõutav ja milline on nõude laekumise tõenäosus. Kui me oleksime saanud täiendavat informatsiooni, oleksid võinud ilmuda asjaolud, mis võinuks tingida vajaduse ettevõtte varasid ja omakapitali seisuga 31.12.2017 vähendada ja kahjumit suurendada.

Seisuga 31.12.2017 on bilansikirjel Kinnisvarainvesteeringud koosseisus kajastatud Viimsis asuvat kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses summas 5 826 549 eurot ning antud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutust kasumiaruande kirjel Muud äritulud summas 3 410 000 eurot. Meie esitatud dokumentatsiooni kohaselt, on õiglast väärtust hinnanud ekspert 12.02.2016, kes oli tellitud teise ettevõtte poolt ja eesmärgiga "turuväärtuse hindamine müügitehingu konsultatsiooniks". Arvestades eeltoodud ja RTJ 6 „Kinnisvarainvesteeringud” toodud nõudeid, on meie arvates antud kinnisvarainvesteering jäänud nõuetekohaselt õiglasesse väärtusesse hindamata ning õiglase väärtuse hindamisest tekkivad võimalikud tulud või kulud ning sedakaudu ka mõju omakapitalile on määramata. Tulenevalt nimetatud piirangust auditi ulatusele, ei saa me anda ega anna hinnangut Viimsis asuva kinnisvarainvesteeringu väärtuse ja kasumiaruande kirjel Muud äritulud kajastatud summa 3 410 000 eurot kohta.

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 arvestuseksperptide 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 märkusega 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. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muu informatsioonis esineb selline väärkajastamine.

Eespool osas „Märkusega arvamuse alus” toodud asjaolud võivad omada olulist mõju finantssuhtarvudele. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Asjaolu rõhutamine

Seisuga 31.12.2017 ületavad DeltaMax Group OÜ lühiajalised kohustised käibevarasid 3 605 378 euro võrra. Nimetatud asjaolu viitab likviidsusriskile. Majandusaasta aruande lisas 22 „Sündmused pärast aruandekuupäeva” on juhatus avalikustanud, kuidas antud asjaolu on lahendatud. Meie arvamust ei ole modifitseeritud seoses selle asjaoluga.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 auditiprotseduuri 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeauditori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 102

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

25.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	25.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 773 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 252 520
Kokku	28 026 398
Jaotamine	
Kokku	28 026 398

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raul@abtalts.ee