

Harij Maakohtus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

16-04-2007

L-20  
Silvi Kaarest

## Majandusaasta aruanne

<b>Aruandeaasta algus:</b>	<b>01.01.2006.a.</b>
<b>Aruandeaasta lõpp:</b>	<b>31.12.2006.a.</b>
<b>Ärinimi:</b>	<b>Insalko Baltic OÜ</b>
<b>Registrikood:</b>	<b>10761608</b>
<b>Aadress:</b>	<b>Tondi 42</b> <b>11316 Tallinn</b>
<b>Telefon</b>	<b>+ 372 6558 110</b>
<b>Faks</b>	<b>+ 372 6558 106</b>
<b>Põhitegevusala</b>	<b>Kinnisvaratehingud</b>
<b>Lisatud dokumendid</b>	<b>1. Kasumi jaotamise ettepanek</b> <b>2. Osanike nimekiri</b>

**Sisukord**

16 -04- 2007

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
<i>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	9
<i>Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused</i>	12
<i>Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded</i>	13
<i>Lisa 4. Tütaretevõtete osad</i>	13
<i>Lisa 5. Sidusettevõtete osad</i>	13
<i>Lisa 6. Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid</i>	14
<i>Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud</i>	14
<i>Lisa 8. Materiaalne põhivara</i>	14
<i>Lisa 9. Lühiajalised kohustused</i>	15
<i>Lisa 10. Pikaajalised kohustused</i>	15
<i>Lisa 11. Tingimuslikud kohustused</i>	15
<i>Lisa 12. Muud äritulud</i>	16
<i>Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes</i>	16
<i>Lisa 14. Muud ärikulud</i>	16
<i>Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara</i>	16
<i>Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega</i>	17
Tegevjuhtkonna allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele	18

## Tegevusaruanne

16 -04- 2007

### *Sissejuhatus*

OÜ Insalko Baltic tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus, haldamine ja vahendus.

2006.a. oli nii majanduses kui ka kinnisvaraturul võrreldes eelmise, 2005.a. veelgi edukaim majandusaasta. Eesti Konjukturiinstituudi (EKI) hinnangul võib positiivsete arengute taga näha Eesti Euroopa Liitu kuulumise mõju, mis osutus prognoositust tugevamaks. Seega on seis jätkuvalt soodne ka Insalko Baltic OÜ-le.

### *Tulud, kulud ja kasum*

2006.a. moodustas OÜ Insalko Baltic müügitulu 3 182 022 krooni. Müügitulust moodustas 100% teenuste müük Eesti Vabariigis.

Muud äritulud moodustasid 10 042 794 krooni, millest põhiosa kujunes kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest.

Aruandeperioodi puhaskasumiks kujunes 12 405 031 krooni.

### *Investeeringud*

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 1 299 650. Suuremaks investeeringuks oli kinnistu eest sooritatud ettemaks 1 183 554 krooni.

2006.a. soetati kinnisvarainvesteeringuid 4 568 913 krooni väärtuses.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2006.a. aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2007. aastal.

### *Sidusettevõtted*

2006.a. omandati 50% osalused Metrotrade Group OÜ, Elisel Group OÜ, Mandri Invest OÜ ning 42,5% osalus Helitos Vara OÜ. Sidusettevõtete põhitegevuseks on tehingud kinnisvaraga.

Sidusettevõtete osad on soetatud erinevate kinnisvara projektide arendamiseks.

### *Personal*

Insalko Baltic OÜ ei ole sõlminud töölepinguid ning aruandeaastal töjõukulud puudusid.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2006.a. tasusid ei makstud ning temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

### *Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks*

OÜ Insalko Baltic eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata majandustegevust ning tegeleda erinevate kinnisvaraarendusprojektidega Tallinna linnas ja Harjumaal.

Tulevikuprognos on jätkuvalt positiivne. Kuna majanduslik seis püsib soodsana, ei ole järgmisel majandusaastal langust ette näha ka kinnisvaraturul.

Raimu Tali

juhatuse liige



13.02.....2007a.

Raimu Tali  
juhatuse liige

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

## Raamatupidamise aastaaruanne

16-04-2007

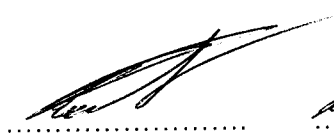
### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Insalko Baltic OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Insalko Baltic OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 23.02.2007.a., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Insalko Baltic OÜ on jätkuvalt tegutsev.

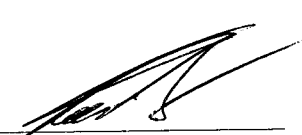
Raimu Tali

juhatuse liige



23.02.....2007.a.

Raimu Tali  
juhatuse liige



## Bilanss

16-04-2007

## VARAD

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
<b>Käibevara</b>			
Raha		110 610	2 972 317
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		108 483	3 066
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	2	3 339	87 762
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	3;16	3 484 853	77 750
<i>Kokku</i>		3 596 675	168 578
Varud			
<i>Tooraine ja materjal</i>		0	39 652
<i>Ettemaksed varude eest</i>		0	101 072
<i>Kokku</i>		0	140 724
<b>Käibevara kokku</b>		<b>3 707 285</b>	<b>3 281 619</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>	4	95 800	95 800
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	5	93 425	0
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>	6	4 000	4 000
<i>Kokku</i>		193 225	99 800
Kinnisvarainvesteeringud	7	16 200 000	0
Materiaalne põhivara	8		
<i>Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)</i>		263 657	243 750
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>		3 228 043	3 639 873
<i>Kokku</i>		3 491 700	3 883 623
<b>Põhivara kokku</b>		<b>19 884 925</b>	<b>3 983 423</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>23 592 210</b>	<b>7 265 042</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	9;16	5 860 278	5 422 860
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		57 963	2 659
<i>Maksuvõlad</i>	2	26 779	0
<i>Kokku</i>		84 742	2 659
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>5 945 020</b>	<b>5 425 519</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	10	3 402 635	0
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>3 402 635</b>	<b>0</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>9 347 655</b>	<b>5 425 519</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Jaotamata kasum (kahjum)			
<i>Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)</i>		1 795 524	- 51 532
<i>Aruandeaasta kasum (kahjum)</i>	KA	12 405 031	1 851 055
<i>Kokku</i>		14 200 555	1 799 523
<b>Omakapital kokku</b>	<b>OK</b>	<b>14 244 555</b>	<b>1 839 523</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>23 592 210</b>	<b>7 265 042</b>

16-04-2007

**Kasumiaruanne**

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	13	3 182 022	0
Muud äritulud	12	10 042 794	1 980 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused		- 291 384	- 71 274
Muud tegevuskulud		- 435 844	- 76 564
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	- 96 189	- 6 250
Muud äriksulud	14	- 310 658	0
<b>Äriksulud</b>		<b>12 090 741</b>	<b>1 829 912</b>
Finantstulud ja -kulud			
<i>Intressikulud</i>		- 233 067	- 34 249
<i>Muud finantstulud ja -kulud</i>		547 357	59 392
Kokku finantstulud ja - kulud		314 290	25 143
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>		<b>12 405 031</b>	<b>1 851 055</b>
<b>ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)</b>		<b>12 405 031</b>	<b>1 851 055</b>

## Rahavoogude aruanne

16-04-2007

	Lisa	2006	2005
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum	KA	12 090 741	1 829 912.....
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	96 189	6 250
Kasum /kahjum põhivara müügist, neto		0	- 1 980 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	7	- 10 035 703	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 20 994	- 90 822
Varude muutus		140 724	- 140 724
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		82 083	- 2 066
Makstud intressid		- 152 820	- 33 365
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>2 200 220</b>	<b>- 410 815</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8	- 1 299 650	- 3 889 873
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	- 4 568 913	0
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	3 400 000
Tütarettevõtete soetus		0	- 95 800
Sidusettevõtete soetus	5	- 93 425	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	- 4 000
Antud laenud	3;16	- 6 977 707	- 1 200 000
Antud laenude tagasimaksed		3 520 000	1 200 000
Saadud intressid		597 961	13 347
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>		<b>- 8 821 734</b>	<b>- 576 326</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	9;10;16	13 663 587	4 168 210
Laenude tagasimaksed		- 9 903 780	- 210 718
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>3 759 807</b>	<b>3 957 492</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>- 2 861 707</b>	<b>2 970 351</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>2 972 317</b>	<b>1 966</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>- 2 861 707</b>	<b>2 970 351</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>110 610</b>	<b>2 972 317</b>

16-04-2007

**Omakapitali muutuste aruanne**

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo 31.12.2004</b>	40 000		- 51 532	<b>- 11 532</b>
Aruandeperioodi puhaskasum			1 851 055	<b>1 851 055</b>
<b>Saldo 31.12.2005</b>	40 000		1 799 524	<b>1 839 524</b>
Kohustuslik reservkapital		4 000	- 4 000	<b>0</b>
Aruandeperioodi puhaskasum			12 405 031	<b>12 405 031</b>
<b>Saldo 31.12.2006</b>	40 000	4 000	14 200 555	<b>14 244 555</b>

Osakapital koosneb ühest osast. Põhikirja järgi on osakapitali maksimumsuuruseks 160 000 krooni. Aruandeperioodil osakapitali suurus ei muutunud.





16-04-2007

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Insalko Baltic OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Insalko Baltic OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### *Finantsvara ja –kohustused*

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

#### *Raha ja raha ekvivalendid*

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### *Nõuded ostjate vastu*

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtena.

#### *Pikaajalised finantsinvesteeringud*

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.



16-04-2007

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emarettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emarettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatega või osakapitalist, kui emarettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emarettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatega või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatses hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### **Materiaalne põhivara**

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

<b>Materiaalse põhivara grupp</b>	<b>Kasulik eluiga</b>
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4 - 6 aastat
Sõidukid	3 - 4 aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse... seda .....eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

#### *Vara väärtuse vähenemine*

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

#### *Müügiotel põhivara*

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

#### ***Kinnisvarainvesteeringud***

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglasest väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

### **Ettevõtte tulumaks**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### **Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### **Rahavoogude aruanne**

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.


### **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## **Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused**

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005
	Nõue	Kohustus	Nõue
Käibemaks	0	26 779	84 423
Maamaks	3 339	0	3 339
<b>Kokku</b>	<b>3 339</b>	<b>26 779</b>	<b>87 762</b>



**Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded**Harju Maakohus  
Registriosakond

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded tütarettevõtete vastu	2 180 007	-
Nõuded sidusettevõtete vastu	557 723	-
Muud laenulepingutega seotud nõuded	747 123	77 750
<b>Kokku</b>	<b>3 484 853</b>	<b>77 750</b>

Täiendav teave tehingute kohta seotud osapooltega on avaldatud lisas 16.

**Lisa 4. Tütarettevõtete osad**

	Headmaster OÜ	Finberg Baltic OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Tehingud kinnisvaraga	Tehingud kinnisvaraga	
<b>Osade arv 31.12.2005</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Osade arv 31.12.2006</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Osalus 31.12.2005</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Osalus 31.12.2006</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>	<b>47 900</b>	<b>47 900</b>	<b>95 800</b>
<b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>	<b>47 900</b>	<b>47 900</b>	<b>95 800</b>

**Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2006**

	Headmaster OÜ	Finberg Baltic OÜ
Osakapital	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum(kahjum)	- 1 495	- 35 394
<b>Omakapital kokku</b>	<b>38 505</b>	<b>4 606</b>
<b>Investeeriija osa omakapitalist</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Investeeriija osalus omakapitalist</b>	<b>38 505</b>	<b>4 606</b>

**Lisa 5. Sidusettevõtete osad**

	Metrotrade Group OÜ	Elisel Group OÜ	Mandri Invest OÜ	Helitos Vara OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Tehingud kinnisvaraga	Tehingud kinnisvaraga	Tehingud kinnisvaraga	Tehingud kinnisvaraga	
<b>Osade arv 31.12.2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aruandeaastal soetatud osad	1	1	1	1	4
<b>Osade arv 31.12.2006</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>Osalus 31.12.2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Osalus 31.12.2006</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>42,5%</b>	
<b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>	<b>20 000</b>	<b>28 400</b>	<b>24 200</b>	<b>20 825</b>	<b>93 425</b>

**Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2006**

	Metrotrade Group OÜ	Elisel Group OÜ	Mandri Invest OÜ	Helitos Vara OÜ
Osakapital	40 000	40 000	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)	- 78	-	-	-
Aruandeaasta kasum(kahjum)	- 977 397	-	-	-
<b>Omakapital kokku</b>	<b>- 937 475</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Investeeriija osa omakapitalist</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>42,5%</b>
<b>Investeeriija osalus omakapitalist</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>17 000</b>

**Lisa 6. Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid**

	Kodukindlus OÜ osa 10%	
	Kogus	Väärtus
Algsaldo 31.12.2005	1	4 000
Lõppsald 31.12.2006	1	4 000
<b>Kokku</b>		<b>4 000</b>

Kodukindlus OÜ osa õiglase väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kuna sellega ei kaubelda aktiivselt. 2006.a. ei ilmnenud asjaolusid, mis oleksid nõudnud investeringu väärtuse korrigeerimist.

**Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud**

<b>Algsaldo 01.01.2006</b>	<b>0</b>
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	1 595 384
Aruandeperioodil soetatud	4 568 913
Kasum ümberhindamisest õiglasele väärtusele	10 035 703
<b>Lõppsald 31.12.2006</b>	<b>16 200 000</b>

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud hoone Tallinnas, Tondi 42 ja äripinnad Tallinnas, Liivalaia 21. Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 660 223 krooni (vt. lisa 13) ning rendile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 158 195 krooni.

**Lisa 8. Materiaalne põhivara**

	Lisa	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005		250 000	3 639 873	<b>3 889 873</b>
Soetused		116 096	1 183 554	<b>1 299 650</b>
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks		-	- 1 595 384	<b>- 1 595 384</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006		366 096	3 228 043	<b>3 594 139</b>

<b>Akumuleeritud kulum ja allahindlused</b>			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	6 250	-	6 250
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	96 189	-	96 189
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	102 439	-	102 439
<b>Jääkväärtus</b>			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	250 000	3 639 873	3 889 873
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	263 657	3 228 043	3 491 700

**Lisa 9. Lühiajalised kohustused****Laenukohustused**

	31.12.2006	31.12.2005
Omaniku laen	4 335 054	2 535 571
Muud juhatuse liikmega seotud ettevõtted	1 525 224	2 887 289
<b>Kokku</b>	<b>5 860 278</b>	<b>5 422 860</b>

Täiendav teave tehingute kohta seotud osapooltega on avaldatud lisas 16.

**Lisa 10. Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	3 402 635	25.05.2011	1,5% + 6k euribor	EUR	Laen tagatud ettevõtte varadega.

Hansapangalt saadud investeeringislaenuga seotud tingimused on avalikustatud lisas 15.

**Lisa 11. Tingimuslikud kohustused****Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 14 200 555 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 124 122 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 11 076 433 krooni.



16-04-2007

**Lisa 12. Muud äritulud**

	2006	2005
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	1 980 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	10 035 703	-
Kasum EVP väärtuse muutusest	7 091	-
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>10 042 794</b>	<b>1 980 000</b>

**Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes**

Tegevusala	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	660 223	-
Kinnisvara vahendusteenus	1 795 085	-
Konsultatsiooniteenus	594 864	-
Kinnisvaraarendusprojekti juhtimisteenus	131 850	-
<b>Kokku</b>	<b>3 182 022</b>	<b>0</b>

Piirkond	2006	2005
Eesti	3 182 022	-
<b>Kokku</b>	<b>3 182 022</b>	<b>0</b>

**Lisa 14. Muud ärikulud**

	2006	2005
Viivised	197	-
Tulumaks erisoodustustelt	3 764	-
Väärtpaberite müügi kahjum	306 697	-
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>310 658</b>	<b>0</b>

**Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara**

Tallinnas, Liivalaia 21 asuvate äripindade soetamiseks võetud pikaajalise investeerimislenu (vt lisa 10) tagatised on alljärgnevad:

- hüpoteek Liivalaia 21 asuvatele äripindadele, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2006 seisuga 5 700 000 krooni.



16-04-2007

**Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukorrale. OÜ Insalko Baltic seotud osapooled on:

- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Osaihingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

OÜ Insalko Baltic on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud ostu- ja müügitehinguid ning laenulepinguid alljärgnevatel mahtudes:

Seotud osapool	Müük	Ost	Antud laen	Saadud laen
Omanik	-	-	-	3 020 000
Juhatuselise liikmega seotud ettevõtted	1 100 926	1 757 016	2 910 000	7 145 075
Sidusettevõtted	167 518	-	1 165 000	-
Tütarettevõtted	-	-	2 180 007	-
Kokku	1 268 444	1 757 016	6 255 007	10 165 075

**Saldod bilansipäeva seisuga**

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapool	Lühiajaline osa
<b>Nõuded</b>	
Tütarettevõtted	2 180 007
Sidusettevõtted	557 723
<b>Kokku nõuded</b>	<b>2 737 730</b>
<b>Kohustused</b>	
Omanik	4 335 054
Juhatuselise liikmega seotud ettevõtted	1 538 508
<b>Kokku kohustused</b>	<b>5 873 562</b>

**Tegevjuhtkonna allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele**

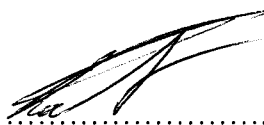
SISSE TULNUD

16 -04- 2007

Insalko Baltic OÜ 2006.a. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek  
„01“ .....03..... 2007.a. otsusega, allkirjastamine „01“ .....03..... 2007.a.

Raimu Tali

juhatuse liige



01.03.....2007.a.

Raimu Tali  
juhatuse liige



16 -04- 2007

**Kasumi jaotamise ettepanek**

---


Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 795 524
2006. aasta puhaskasum	12 405 031
<b>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006.a.:</b>	<b>14 200 555</b>

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada ning jätta see investeerimiseks

**Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist: 14 200 555**

Raimu Tali

juhatuse liige



23. 02. 2007.a.



**Osanike nimekiri 2006.aasta majandusaasta aruande kinnitamise seisuga** 16-04-2007

I.Osaniku nimi	<b>Raimu Tali</b>
Isikukood	<b>370062003156</b>
Aadress	<b>Harju maakond, Rae vald</b>
Osa nimiväärtus EEK	<b>40 000</b>



Raimu Tali  
Juhatuse liige