

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Insalko Baltic

registrikood: 10761608

tänavatalu nimi, Tondi 42
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11316

maakond: Harju maakond

telefon: 6558 110

faks: 6558 106

e-posti aadress: raimu.tali@viskari.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Ettemaksed	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad tarnijatele	16
Lisa 14 Eraldised	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Insalko Baltic tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga ja äri- ja juhtimisalane nõustamine.

Tulud, kulud ja kasum

2009.a. moodustas OÜ Insalko Baltic müügitulu 1 051 236 krooni .

Müügitulust moodustas 100% teenuste ja kaupade müük Eesti Vabariigis alljärgnevalt:

- 77,56 % kinnisvarainvesteeringute renditulu
- 16,90 % kinnisvaraobjektide vahendusteenus
- 5,54 % äri- ja juhtimisalane nõustamine

Muud äritulud 678 378 krooni kujunesid lepingulisest leppetrahvist.

Aruandeperioodi tulemiks kujunes kahjum 4 084 707 krooni. Kahjumi tekkimise põhjustas laenuõuete mahakandmine summas 4 922 635 krooni seoses võlgnike pankroti väljakuulutamisega.

Investeeringud

2009.a. võeti ümberklassifitseerimise tulemusel tulevaste perioodide kuludest kinnistutele arvele kinnisvarainvesteeringuid 2,3 miljoni krooni väärtuses.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2009 aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2009. aastal.

Personal

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

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2009.a. tasusid ei makstud ning muid soodustusi ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

OÜ Insalko Baltic kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud kehtivad jätkuvalt ka 2010 aastal.

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal on Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi enda kinnisvara ost ja müük (68101); enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201); ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221).

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Insalko Baltic OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2009.a. raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Insalko Baltic OÜ 31.12.2009 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2009-31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 24.03.2010.a., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Insalko Baltic OÜ tegutseb jätkuvalt.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 934	19 544	2
Nõuded ja ettemaksed	3 117 101	9 554 616	3,4,19
Varud	8 600 244	12 423 000	5
Kokku käibevara	11 719 279	21 997 160	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	250 025	268 225	7,8,9
Kinnisvarainvesteeringud	23 724 338	21 400 658	10
Materiaalne põhivara	795	44 009	11
Kokku põhivara	23 975 158	21 712 892	
Kokku varad	35 694 437	43 710 052	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 078 901	7 404 678	12,20
Võlad ja ettemaksed	253 804	12 638 395	6,13
Kokku lühiajalised kohustused	4 332 705	20 043 073	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 150 572	8 794 112	12,20
Võlad ja ettemaksed	12 423 000	0	13
Eraldised	50 400	50 400	14
Kokku pikaajalised kohustused	20 623 972	8 844 512	
Kokku kohustused	24 956 677	28 887 585	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 778 467	15 470 282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 084 707	-691 815	
Kokku omakapital	10 737 760	14 822 467	
Kokku kohustused ja omakapital	35 694 437	43 710 052	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 051 236	14 003 882	15
Muud äritulud	678 378	500 000	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 867	-12 801 697	17
Mitmesugused tegevuskulud	-224 656	-247 601	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 214	-109 824	11
Muud ärikulud	-5 074 044	-1 710 897	19
Ärikasum (-kahjum)	-3 716 167	-366 137	
Finantstulud ja -kulud	-368 540	-325 678	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 084 707	-691 815	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 084 707	-691 815	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 716 167	-366 137	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 214	109 824	11
Muud korrigeerimised	4 379 474	1 200 000	
Kokku korrigeerimised	4 422 688	1 309 824	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	324 462	62 995	
Varude muutus	1 499 075	-12 239 814	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 272 968	12 496 301	
Makstud intressid	-456 449	-663 171	
Kokku rahavood äritegevusest	800 641	599 998	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-6 000	0	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	124 000	20 000	8
Antud laenud	-71 674	-1 454 000	
Antud laenude tagasimaksed	533 075	392 664	
Laekunud intressid	6 144	521 645	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-55 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	585 545	-574 691	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 781 000	1 987 050	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 184 796	-2 635 721	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 403 796	-648 671	
Kokku rahavood	-17 610	-623 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 544	642 908	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 610	-623 364	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 934	19 544	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	15 470 282	15 514 282
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-691 815	-691 815
31.12.2008	40 000	4 000	14 778 467	14 822 467
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 084 707	-4 084 707
31.12.2009	40 000	4 000	10 693 760	10 737 760

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ 2009. 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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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 kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrolliib tütar-ettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse 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.

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 õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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, määraates 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 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 kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20
Seadmed	4
Sõidukid	4
Muu inventar	3

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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.

Seotud osapooled

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

Tütar- ja sidusettevõtjad, osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	541	19 467
Arvelduskontod	1 393	77
Kokku raha	1 934	19 544

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	38 479	377 941
Muud nõuded	3 078 622	9 176 675
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 117 101	9 554 616

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 063 621	3 063 621		
Kokku muud nõuded	3 063 621	3 063 621		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	9 176 675	9 176 675		
Kokku muud nõuded	9 176 675	9 176 675		

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud makstud ettemaksed	8 600 244	8 600 244	0	
Kokku ettemaksed	8 600 244	8 600 244	0	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	2 323 681	2 323 681	0	
Muud makstud ettemaksed	10 099 319	1 499 075	8 600 244	
Kokku ettemaksed	12 423 000	3 822 756	8 600 244	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	82 862	35 278
Erisoodustuse tulumaks	211	0
Maamaks	10 253	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 091	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	106 417	35 278

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Headmaster OÜ	Eesti	Tehingud kinnisvaraga	100	100
Finberg Baltic OÜ	Eesti	Tehingud kinnisvaraga	100	100
Elisel Group OÜ	Eesti	Tehingud kinnisvaraga	50	65

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Muud muutused	31.12.2009
Headmaster OÜ	52 900			52 900
Finberg Baltic OÜ	137 900			137 900
Elisel Group OÜ	0	6 000	28 400	34 400
Kokku:	190 800	6 000	28 400	225 200

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Elisel Group OÜ	15	10.09.2009	6 000

Aruandeperioodil omandati täiendavalt 15% Elisel Group OÜ osalust ning investeering klassifitseeriti ümber tütarettevõtja osadeks.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Helitos Vara OÜ	Eesti	Tehingud kinnisvaraga	42	42
Elisel Group OÜ	Eesti	Tehingud kinnisvaraga	50	65
Mandri Invest OÜ	Eesti	Tehingud kinnisvaraga	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Müük	Muud muutused	31.12.2009
Helitos Vara OÜ	20 825			20 825
Elisel Group OÜ	28 400		-28 400	0
Mandri Invest OÜ	24 200	-24 200		0
Kokku:	73 425	-24 200	-28 400	20 825

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinna	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Mandri Invest OÜ	50	124 000	99 800

Aruandeperioodil omandati täiendavalt 15% osalus OÜ Elisel Group ja investeering klassifitseeriti ümber tütarettevõtja osaks.

Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2007	4 000	4 000
31.12.2008	4 000	4 000
31.12.2009	4 000	4 000

Kodukindlus OÜ osa õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kuna sellega ei kaubelda aktiivselt. 2009.a. ei ilmnenud asjaolusid, mis oleksid nõudnud investeeringu väärtuse korrigeerimist.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		18 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-1 200 000
Ümberklassifitseerimised		4 300 658
31.12.2008		21 400 658
Ümberklassifitseerimised		2 323 680
31.12.2009		23 724 338
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	815 386	1 389 060
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 000	44 513

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud hoonestatud kinnistu Tallinnas, Tondi 42; äripinnad Tallinnas, Liivalaia 21; korteriomand Rae vallas ja kinnistud Rae vallas.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Ettemaksed		
31.12.2007				
Soetusmaksumus	366 096	3 023 128	3 023 128	3 389 224
Akumuleeritud kulum	-212 263			-212 263
Jääkmaksumus	153 833	3 023 128	3 023 128	3 176 961
Amortisatsioonikulu	-109 824			-109 824
Ümberklassifitseerimised		-3 023 128	-3 023 128	-3 023 128
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest		-3 023 128	-3 023 128	-3 023 128
31.12.2008				
Soetusmaksumus	366 096			366 096
Akumuleeritud kulum	-322 087			-322 087
Jääkmaksumus	44 009	0	0	44 009
Amortisatsioonikulu	-43 214			-43 214
31.12.2009				
Soetusmaksumus	10 452			10 452
Akumuleeritud kulum	-9 657			-9 657
Jääkmaksumus	795	0	0	795

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	3 089 003	1 000 000	2 089 003	
Laen seotud osapoolle	379 164	379 164		
Muud äriettevõtted	38 702	38 702		
Lühiajalised laenud kokku	3 506 869	1 417 866	2 089 003	
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen Swedbank	2 854 962	214 490	2 640 472	
Finantseeringislaen Swedbank	1 280 572	75 993	1 204 579	
Investeeringislaen Swedbank	4 587 070	281 549	4 305 521	
Pikaajalised laenud kokku	8 722 604	572 032	8 150 572	
Laenukohustused kokku	12 229 473	1 989 898	10 239 575	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	2 662 933	756 000	1 906 933	
Muud juhatuse liikmega seotud ettevõtted	2 156 365	2 156 365		
Muud äriettevõtted	2 131 022	2 131 022		
Arvelduskrediit	50	50		
Lühiajalised laenud kokku	6 950 370	5 043 437	1 906 933	
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen Swedbank	3 067 949	184 955	2 882 994	
Finantseeringislaen Swedbank	1 350 646	57 053	1 293 593	
Investeeringislaen Swedbank	4 829 825	212 300	4 617 525	
Pikaajalised laenud kokku	9 248 420	454 308	8 794 112	
Laenukohustused kokku	16 198 790	5 497 745	10 701 045	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Muud varad	Kokku
31.12.2009			
31.12.2008	10 300 000	6 800 000	17 100 000

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajaline osa	147 387	12 603 117
Pikaajaline osa	12 423 000	0
Kokku võlad tarnijatele	12 570 387	12 603 117

Lisa 14 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2009	
Tagatisraha	50 400	50 400	
Kokku eraldised	50 400	50 400	
	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2008
Tagatisraha	0	50 400	50 400
Kokku eraldised	50 400	50 400	

14.01.2008 sõlmitud äriruumi üürilepingu järgi saadud tagatisraha ei kuulu tagastamisele, kui üürnik ütleb lepingu üles enne kahe aasta möödumist arvates üürisuhte algusest. Leping on sõlmitud tähtajaga 14.01.2014.

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 051 236	14 003 882
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 051 236	14 003 882
Kokku müügitulu	1 051 236	14 003 882
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	815 386	1 389 060
Kinnistu müük	0	12 423 000
Arinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	58 242	191 822
Kinnisvaraobjektide vahendus	177 608	0
Kokku müügitulu	1 051 236	14 003 882

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	500 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	678 378	0
Kokku muud äritulud	678 378	500 000

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	10 500
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	12 423 000
Müügi eesmärgil ostetud teenused	97 898	368 197
Transpordikulud	5 969	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	103 867	12 801 697

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 700 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	32 434	637
Muud maksud	211	10 260
Lootusetu võlgnevus	5 027 514	0
Intress maksukorralduse seaduse alusel	13 885	0
Kokku muud ärikulud	5 074 044	1 710 897

Lootusetust võlast enamuse moodustab laenuõuete mahakandmine seoses pankroti väljakuulutamisega OÜ Metrotrade Group 30.07.2009 .

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	2 929 392	0	3 310 007	0
Sidusettevõtjad	0	0	448 269	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 089 003	0	15 085 933
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	379 164	10 346 583	2 156 365

OÜ Insalko Baltic ei ole juhatuse liikmele arvestanud tasusid ja teinud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TAL	Juhatuse liige	03.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 778 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 084 707
Kokku	10 693 760
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 694 057
Kokku	10 694 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	815386	77.56%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	177608	16.90%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	58242	5.54%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raimu Tali	37006200315	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013232
E-posti aadress	raimu.tali@viskari.ee