

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Insula Advisors OÜ

registrikood: 11972723

tänavanimi: Asunduse tn 15-5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11413

telefon: +372 53448084

e-posti aadress: kairi.saar.1@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Insula Advisors kanti äriregistrisse 27.07.2010.

Firma põhitegevusalaks on Microsoft Dynamics CRM toote konsultatsioon ja IT-projektide juhtimine ning analüüs ja kliendiandmete korrastamine ning migreerimine teistesse IT-süsteemidesse. Täiendavat tegeleb ettevõtte alates 2019. aastast investeerimisega kinnisvarasse.

Ettevõttes ei ole palgal ühtegi inimest.

Aastal 2019 müügitulud puudusid. Põhiliseks majandustegevuseks 2019.a. jooksul oli kinnisvarainvesteeringu soetamine Tallinna linnas ning selle soetusjärgne sisustamine. Bilansipäevajärgse sündmusena anti soetatud kinnisvarainvesteering 2020.a. jaanuari kuus kolmandale osapoolale rendile.

Jätkus täiendavate koostöövõimaluste otsimine Nortali, Uptime ja Upiteciga.

Peamised finantsarvud majandusaasta kohta on järgmised:

Ettevõtte 2019 aasta käive oli null eurot ja kahjum 5 134 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 080	21 877	
Nõuded ja ettemaksed	121	4 539	2
Kokku käibevarad	2 201	26 416	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	257 000	0	3
Materiaalsed põhivarad	29 272	738	4
Kokku põhivarad	286 272	738	
Kokku varad	288 473	27 154	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 453	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 453	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	263 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	263 000	0	
Kokku kohustised	266 453	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 342	26 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134	-2 351	
Kokku omakapital	22 020	27 154	
Kokku kohustised ja omakapital	288 473	27 154	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	0	1 831	9
Muud äritulud	2 500	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 319	-4 105	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-416	-480	4
Ärikasum (kahjum)	-2 235	-2 754	
Intressitulud	32	453	
Intressikulud	-2 907	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-24	-50	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 134	-2 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134	-2 351	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Insula Advisors OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Insula Advisors OÜ 2019.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena sisaldab aastaaruanne kaht põhiaruannet (bilanss ja kasumiaruanne).

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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 mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdiseväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 500 EUR 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5
Muud põhivarad ja IT-seadmed	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekkis, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	121	121	
Tulevaste perioodide kulud	104	104	
Muud makstud ettemaksed	17	17	
Kokku nõuded ja ettemaksed	121	121	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 142	1 142	
Muud nõuded	2 450	2 450	
Laenuõuded	2 000	2 000	
Intressinõuded	450	450	
Ettemaksed	140	140	
Tulevaste perioodide kulud	140	140	
Muud nõuded	807	807	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 539	4 539	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	257 000
31.12.2019	257 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Ettemaksed	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	7 023	2 559	9 582	991	0	10 573
Akumuleeritud kulum	-7 023	-1 341	-8 364	-991	0	-9 355
Jääkmaksumus	0	1 218	1 218	0	0	1 218
Amortisatsioonikulu	0	-480	-480	0	0	-480
31.12.2018						
Soetusmaksumus	7 023	2 559	9 582	991	0	10 573
Akumuleeritud kulum	-7 023	-1 821	-8 844	-991	0	-9 835
Jääkmaksumus	0	738	738	0	0	738
Ostud ja parendused	0	0	0	0	28 950	28 950
Amortisatsioonikulu	0	-416	-416	0	0	-416
31.12.2019						
Soetusmaksumus	0	2 559	2 559	0	28 950	31 509
Akumuleeritud kulum	0	-2 237	-2 237	0	0	-2 237
Jääkmaksumus	0	322	322	0	28 950	29 272

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	2 500	0
Transpordivahendid	2 500	0
Kokku	2 500	0

Aruandeperioodil kanti maha amortiseerunud muud põhivarad summas 991 eur, jääkmaksumusega 0 eur.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	263 000	0	263 000	0	3% + 6 kuu Euribor	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	263 000	0	263 000	0				
Laenukohustised kokku	263 000	0	263 000	0				12

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	464	464	
Muud võlad	2 907	2 907	
Intressivõlad	2 907	2 907	12
Muud võlad	82	82	12
Kokku võlad ja ettemaksed	3 453	3 453	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	15 366	19 474
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 842	4 868
Kokku tingimuslikud kohustised	19 208	24 342

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 on 19 208 (31.12.2018: 24 342) eur. Alates 01.01.2020 ei saa ettevõtte soodusmääraga dividendidena välja maksta, sest 2018.a ja 2019.a dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 15 366 (31.12.2018: 19 474) eur ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 3 842 (2018: 4 868) eur.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
2 osa nimiväärtusega 1 278 eur.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	0	1 831
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	1 831
Kokku müügitulu	0	1 831
Müügitulu tegevusalade lõikes		
IT-alane konsultatsioon	0	1 831
Kokku müügitulu	0	1 831

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	2 500	0
Kokku muud äritulud	2 500	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	129	0
Elektrienergia	129	0
Mitmesugused bürookulud	429	1 108
Lähetuskulud	790	1 439
Koolituskulud	218	0
Autokulud	609	1 132
Muud	2 144	426
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 319	4 105

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	265 989	807	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Eraisikust omanikud	263 000	3% + 6 Euribor	EUR	2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2020

Insula Advisors OÜ (registrikood: 11972723) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI SAAR	Juhatuse liige	17.06.2020
INDREK LUUK	Juhatuse liige	17.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134
Kokku	19 208

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134
Kokku	19 208

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kairi Saar	48007020025	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Indrek Luuk	38008062726	Šveits	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53448084
E-posti aadress	kairi.saar.1@eesti.ee