

19-03-2008

ACKNOWLEDGMENTS

Faks + 372 6558 106

Sisukord

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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused	12
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	13
Lisa 4. Tütarettevõtete osad	13
Lisa 5. Sidusettevõtete osad	14
Lisa 6. Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid	14
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8. Materiaalne põhivara	15
Lisa 9. Lühiajalised kohustused	15
Lisa 10. Pikaajalised kohustused	16
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused	16
Lisa 12. Muud äritulud	16
Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	16
Lisa 14. Muud ärikulud	17
Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara	17
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 17. Bilansivälised kohustused	18
Tegevjuhtkonna allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	19



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

2007.a. moodustas OÜ Insalko Baltic müügitulu 2 921 767 krooni .

Müügitulust moodustas 100% teenuste müük Eesti Vabariigis alljärgnevalt:

- 47 % kinnisvarainvesteeringute rent
- 39 % kinnisvaraprojektidega seotud asjaajamine ning nõustamine
- 11 % projektijuhtimine
- 3 % kinnisvara ostu- müügi vahendamine

Muud äritulud 554 536 krooni kujunesid kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest.

Aruandeperioodi puhaskasumiks kujunes 1 269 727 krooni.

Investeeringud

2007.a. soetati kinnisvarainvesteeringuid 1 840 549 krooni väärtuses.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2007 aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2008. aastal.

Personal

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

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2007.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.

OÜ Insalko Baltic kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud kehtivad endiselt ka 2008 aastal.

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal on Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) 2008 järgi enda kinnisvara ost ja müük (68101); enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201); ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221).

Raimu Tali

juhatuse liige



14.03.2008 a.

Raimu Tali
juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Insalko Baltic OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2007.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 14.03.2008.a., on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Insalko Baltic OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Raimu Tali

juhatuse liige



14.03.2008.a.

Raimu Tali
juhatuse liige



Bilanss

VARAD			
	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		642 908	110 610
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		375 125	108 483
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	2	65 811	3 339
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	3;6	9 600 990	3 484 853
<i>Kokku</i>		10 041 926	3 596 675
Varud			
<i>Ettemaksed varude eest</i>		183 186	0
<i>Kokku</i>		183 186	0
Käibevara kokku		10 868 020	3 707 285
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>	4	135 800	95 800
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	5	93 425	93 425
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>	6	4 000	4 000
<i>Kokku</i>		233 225	193 225
Kinnisvarainvesteeringud	7	18 300 000	16 200 000
Materiaalne põhivara	8		
<i>Muu materiaalne põhivara (jäätumaksumused)</i>		153 833	263 657
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>		3 023 128	3 228 043
<i>Kokku</i>		3 176 961	3 491 700
Põhivara kokku		21 710 186	19 884 925
VARAD KOKKU		32 578 206	23 592 210
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	9;16	7 243 329	5 860 278
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	10	389 406	0
<i>Kokku</i>		7 632 735	5 860 278
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		191 535	57 963
<i>Maksuvõlad</i>	2	959	26 779
<i>Kokku</i>		192 494	84 742
Lühiajalised kohustused kokku		7 825 229	5 945 020
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>		9 238 695	3 402 635
Pikaajalised kohustused kokku		9 238 695	3 402 635
Kohustused kokku		17 063 924	9 347 655
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum (kahjum)			
<i>Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)</i>		14 200 555	1 795 524
<i>Aruandeaasta kasum (kahjum)</i>	KA	1 269 727	12 405 031
<i>Kokku</i>		15 470 282	14 200 555
Omakapital kokku	OK	15 514 282	14 244 555
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32 578 206	23 592 210

Raimu Tali
juhatuse liige

Kasumiaruanne

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	13	2 921 767	3 182 022
Muud äritulud	12	554 536	10 042 794
Kaubad, toore, materjal ja teenused		- 831 572	- 291 384
Muud tegevuskulud		- 771 083	- 435 844
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	- 109 824	- 96 189
Muud ärikulud	14	- 506 921	- 310 658
Ärikasum		1 256 903	12 090 741
Finantstulud ja -kulud			
<i>Intressikulud</i>		- 395 134	- 233 067
<i>Muud finantstulud ja -kulud</i>		407 958	547 357
Kokku finantstulud ja – kulud		12 824	314 290
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 269 727	12 405 031
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		1 269 727	12 405 031



Rahavoogude aruanne

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	KA	1 256 903	12 090 741
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	109 824	96 189
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest, neto	7	- 54 536	- 10 035 703
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 1 629 772	- 20 994
Varude muutus		- 183 186	140 724
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		107 752	82 083
Makstud intressid		- 241 583	- 152 820
Kokku rahavood äritegevusest		- 634 598	2 200 220
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	8	0	- 1 299 650
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	- 1 840 549	- 4 568 913
Täiendav sissemaks tütarettevõtte omakapitali	4	- 40 000	0
Sidusettevõtete soetus		0	- 93 425
Antud laenud	16	- 5 235 000	- 6 977 707
Antud laenude tagasimaksed		747 815	3 520 000
Saadud intressid		79 664	597 961
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 6 288 070	- 8 821 734
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9;10;16	11 897 309	13 663 587
Laenude tagasimaksed		- 4 442 343	- 9 903 780
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		7 454 966	3 759 807
RAHAVOOD KOKKU		532 298	- 2 861 707
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		110 610	2 972 317
Raha ja raha ekvivalentide muutus		532 298	- 2 861 707
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		642 908	110 610

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000		1 799 524	1 839 524
Kohustuslik reservkapital		4 000	- 4000	0
Aruandeperioodi puhaskasum			12 405 031	12 405 031
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	14 200 555	14 244 555
Aruandeperioodi puhaskasum			1 269 727	1 269 727
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	15 470 282	15 514 282

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

Raimu Tali
juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Insalko Baltic OÜ 2007. 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.

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 osapoolale 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. Investeerimis- 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 vähenemisenä.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

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



Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel 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 aktsiatest 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 kavatseb 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:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
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 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.

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.

Müügiootel põhivara

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

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases 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 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.

Raimu Tali
juhatuse liige

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 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.

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 2007 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	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	65 811	0	0	26 779
Maamaks	0	0	3 339	0
Erisoodustuste tulumaks	0	959	0	0
Kokku	65 811	959	3 339	26 779

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded tütarettevõtete vastu	3 180 007	2 180 007
Nõuded sidusettevõtete vastu	4 163 893	557 723
Muud laenulepingutega seotud nõuded	956 432	747 123
Tulevaste perioodide kulud kinnistutele	1 300 658	0
Kokku	9 600 990	3 484 853

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	
Osade arv 31.12.2006	1	1	2
Osade arv 31.12.2007	1	1	2
Osalus 31.12.2006	100%	100%	
Osalus 31.12.2007	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2006	47 900	47 900	95 800
Täiendav sissemakse omakapitali	-	40 000	40 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	47 900	87 900	135 800

Äriseadustikus nõutava netovara taastamiseks on Insalko Baltic OÜ sooritanud 2007.a. täiendava sissemakse tütarettevõtte Finberg Baltic OÜ omakapitali, millega moodustati reserv eelmiste perioodide kahjumi katmiseks.

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2007

	Headmaster OÜ	Finberg Baltic OÜ
Osakapital	40 000	40 000
Muud reservid	-	40 000
Eelmiste perioodide kasum(kahjum)	- 1 495	- 35 394
Aruandeaasta kasum(kahjum)	- 50	- 50 425
Omakapital kokku	38 455	- 5 819
Investeeriija osa omakapitalist	100%	100%
Investeeriija osalus omakapitalist	38 455	-



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	
Osade arv 31.12.2006	1	1	1	1	4
Osade arv 31.12.2004	1	1	1	1	4
Osalus 31.12.2005	-	-	-	-	-
Osalus 31.12.2006	50%	50%	50%	42,5%	
Soetusmaksumus 31.12.2006	20 000	28 400	24 200	20 825	93 425
Soetusmaksumus 31.12.2007	20 000	28 400	24 200	20 825	93 425

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2007

	Metrotrade Group OÜ	Elisel Group OÜ	Mandri Invest OÜ	Helitos Vara OÜ	
Osakapital	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)	- 977 475	- 48 035	-	-	-
Aruandeaasta kasum(kahjum)	- 4 446 152	-	585 854		-36
Omakapital kokku	- 5 383 627	- 8 035	625 854		39 964
Investeeriija osa omakapitalist	50%	50%	50%		42,5%
Investeeriija osalus omakapitalist	-	-	312 927		17 000

Lisa 6. Muud pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid

	Kodukindlus OÜ osa 10%	
	Kogus	Väärtus
Algsaldo 31.12.2006	1	4 000
Lõppsaldo 31.12.2007	1	4 000
Kokku		4 000

Kodukindlus OÜ osa õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kuna sellega ei kaubelda aktiivselt. 2007.a. ei ilmnenu asjaolusid, mis oleksid nõudnud investeeingu väärtuse korrigeerimist.



Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 01.01.2007	16 200 000
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	204 915
Aruandeperioodil soetatud	1 840 549
Kasum ümberhindamisest õiglasele väärtusele	554 536
Kahjum ümberhindamisest õiglasele väärtusele	- 500 000
Lõppsaldo 31.12.2007	18 300 000

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud hoone Tallinnas, Tondi 42; äripinnad Tallinnas, Liivalaia 21 ja korteriomand Rae vallas. Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 1 380 615 krooni (vt. lisa 13) ning rendile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 59 230 krooni.

Lisa 8. Materiaalne põhivara

	Lisa	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006		366 096	3 228 043	3 594 139
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks		-	- 204 915	- 204 915
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		366 096	3 023 128	3 389 224
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006		102 439	-	102 439
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		109 824	-	109 824
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2007		212 263	-	212 263
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006		263 657	3 228 043	3 491 700
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007		153 833	3 023 128	3 176 961

Lisa 9. Lühiajalised kohustused**Laenukohustused**

	31.12.2007	31.12.2006
Omaniku laen	3 240 100	4 335 054
Muud juhatuse liikmega seotud ettevõtted	2 222 207	1 525 224
Muud äriettevõtted	1 781 022	0
Kokku	7 243 329	5 860 278

Täiendav teave tehingute kohta seotud osapooltega on avaldatud lisa 16.

Raimu Tali
juhatuse liige



Lisa 10. Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen s.h maksetähtaeg alla 1.a. 172 113 EEK	3 230 792	25.05.2011	1,5% + 6k EURIBOR	EUR	Laenud tagatud ettevõtte varadega.
Finantseeringislaen s.h maksetähtaeg alla 1.a. 52 479 EEK	1 399 418	21.09.2012	2,75% + 6k EURIBOR	EUR	
Investeeringislaen s.h maksetähtaeg alla 1.a. 164 814 EEK	4 997 891	15.11.2012	2,25% + 6k EURIBOR	EUR	

Hansapangalt saadud investeeringis- ja finantseeringislaenudega seotud tingimused on avalikustatud lisa 15.

Lisa 11. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 15 470 282 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 248 759 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 12 221 523 krooni.

Lisa 12. Muud äritulud

	2007	2006
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	554 536	10 035 703
Kasum EVP väärtuse muutusest	0	7 091
Kokku muud äritulud	554 536	10 042 794

Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) 2008	2007	2006
Enda elamute ja korterite üürileandmine ja käitus (68201)	1 380 615	660 223
Kinnisvarabüroode tegevus (68311)	88 983	1 795 085
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221)	1 129 169	594 864
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine (71121)	323 000	131 850
Kokku	2 921 767	3 182 022

Piirkond	2007	2006
Eesti	2 921 767	3 182 022
Kokku	2 921 767	3 182 022

Lisa 14. Muud ärikulud

	2007	2006
Viivised	420	197
Tulu- ja sotsiaalmaks erisoodustustelt	6 456	3 764
Väärtpaberite müügi kahjum	0	306 697
Maksukorralduse seaduse alusel tasutud intressid	45	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	500 000	0
Kokku muud äritulud	506 921	310 658

Lisa 15. Laenu tagatis ja panditud vara

Pikaajalise investeerimis- ja finantseerimislaenude (vt lisa 10) tagatised on alljärgnevad:

- ☐ hüpoteek Liivalaia 21 asuvatele äripindadele, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2007 seisuga 5 200 000 krooni.
- ☐ hüpoteek korteriomandile Rae vald, Raudkivi tee 4-6, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2007 seisuga 2 100 000 krooni.
- ☐ Hüpoteek kinnistule Tallinnas, Tondi 42, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2007 seisuga 11 000 000 krooni.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

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 sidusettevõtted;
- ☐ Osatüingu 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.



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

Seotud osapool	Müük	Ost	Antud laen	Saadud laen
Omanik		-	-	1 610 000
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	1 434 525	677 208	-	620 000
Sidusettevõtted	570 949	-	4 000 000	-
Tütarettevõtted	-	-	1 000 000	-
Kokku	2 005 474	677 208	5 000 000	2 230 000

Saldod bilansipäeva seisuga

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

Osapool	Lühiajaline osa
Nõuded	
Tütarettevõtted	3 180 007
Sidusettevõtted	4 163 893
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	185 752
Kokku nõuded	7 529 652
Kohustused	
Omanik	3 240 100
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	2 222 207
Kokku kohustused	5 463 307

Lisa 17 . Bilansivälised kohustused

OÜ Insalko Baltic käendab OÜ Kodukindlus ja AS Hansapank vahel sõlmitud laenulepingust tulenevate nõuete täitmist solidaarselt koos OÜ Kodukindlus teiste omanikega. Käendajad vastutavad võlgnetava summa, kuid mitte rohkem kui 639 116,49 euro, tasumise eest. OÜ Kodukindlus laenukohustuse täieliku tasumise tähtaeg on 23.08.2008.a.



Tegevjuhtkonna allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

Insalko Baltic OÜ 2007.a. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek
„14“ „03“ 2008.a. otsusega, allkirjastamine „14“ „03“ 2008.a.

Raimu Tali

juhatuse liige



14. 03.2008.a.

Raimu Tali
juhatuse liige



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	14 200 555
2007. aasta puhaskasum	1 269 727
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007.a.:	15 470 282

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada ning jätta see investeerimiseks

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist: 15 470 282

Raimu Tali

juhatuse liige



14.03.2008.a.



Osanike nimekiri 2007.aasta majandusaasta aruande kinnitamise seisuga

1.Osaniku nimi	Raimu Tali
Isikukood	370062003156
Aadress	Harju maakond, Rae vald
Osa nimiväärtus EEK	40 000



Raimu Tali
Juhatuse liige