

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Insalko Baltic

registrikood: 10761608

tänava/talu nimi, Punane tn 40a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13619

telefon: +372 5013232

e-posti aadress: info@teejatee.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Varud	14
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Muud nõuded	16
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	17
Lisa 12 Kapitalirent	18
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Laenukohustused	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Võlad tarnijatele	20
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 18 Osakapital	21
Lisa 19 Müügitulu	21
Lisa 20 Muud äritulud	22
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 23 Tööjõukulud	23
Lisa 24 Muud ärikulud	23
Lisa 25 Intressikulud	24
Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 27 Seotud osapooled	24
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Insalko Baltic on Eesti kapitalil põhinev ja Eesti omanikule kuuluv kinnisvara ja kinnisvara arendusprojektidega tegelev ettevõtte.

Emaettevõtte asub ja on registreeritud Tallinnas.

Kontserni kuuluvad seisuga 31.12.2014.a. emaettevõtte OÜ Insalko Baltic ja tütarettevõtja OÜ Headmaster, osalus 100%. Aruandeperioodil võõrandati tütarettevõtja Finberg Baltic OÜ 100%-line osalus.

Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori järgi on kontserni põhitegevusaladeks enda kinnisvara ost ja müük (68101), enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201), hoonestusprojektide arendus (41101), ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221).

Tegevused 2014

2014.a. valmis esimene 19-korteriga korterelamu Harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 3A ning sõlmiti ehitustööde töövõtulepingud Tammeperja Maja OÜ-ga järgmiste 19- korteriga elamute ehitamiseks:

- Kaare tee 3B kortermaja, tähtajaga 31.01.2015.a.
- Kaare tee 5A kortermaja, tähtajaga 31.10.2015.a.

Arendus- ja ehitustööde osaliseks finantseerimiseks on sõlmitud laenulepingud LHV Pangaga laenusummale 970 000 eurot projekti kohta.

Projekti omanikujärevalvet teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerleping Pindi Kinnisvara AS-ga.

Valminud kortermajas Kaare tee 3A on kõikide korterite osas sõlmitud asjaõiguslikud müügilepingud. Projekti finantseerimiseks saadud laen on LHV Pangale täielikult tagastatud.

Kaare tee 3B korterite müügiks on sõlmitud 15 asjaõiguslikku müügilepingut, kahe korteri osas on asjaõiguslike lepingute sõlmimise tähtaeg hiljemalt 30.04.2015.a. Müügiotool on veel 2 korterit. Projekti finantseerimiseks saadud laen on LHV Pangale täielikult tasutud.

Kaare tee 5A osas on käesoleva majandusaasta aruande koostamise ajaks sõlmitud 11 võlaõiguslikku müügilepingut. Asjaõiguslike müügilepingute sõlmimise hilisem aeg on 30.11.2015.a.

Tulud, kulud ja kasum

2014. aastal moodustas kontserni müügitulu 1 867 086 eurot. Müügitulust moodustas 74% korteriomandite müük, 26% müügi eesmärgil soetatud kinnistute müük, 5% ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine ja 2% kinnisvarainvesteeringute renditulu. Muud äritulud moodustasid 167 274 eurot, milles enamuse moodustas kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamine õiglasele väärtusele.

Kontserni aruandeperioodi majandustegevuse tulemik kujunes kasum 479 638 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (eurodes)	1 867 086	82 301
Puhaskasum (-kahjum)	479 638	35 302
Müügitulu kasv	2169 %	17%
Võlakordaja	0,61	0,65
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,9	1,3
Varade tulukus (ROA)	12,5%	1,2%
Omakapitali tulukus (ROE)	125,8%	3,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2014-müügitulu 2013)/ müügitulu 2013) x 100

Võlakordaja = kohustused/varade maksumus

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku x 100

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2014 aasta detsembrikuu kinnisvaraturu ülevaate järgi oli detsember kinnisvaratehingute arvult 2014. aasta rekordkuu. Võrreldes aastaga kasvas tehinguaktiivsus 18,6%. Aktiivsuse kasvule aitas kaasa eelkõige korterite müük.

Ober-Hausi Kinnisvara turuülevaate järgi lisandub elukondlikus kinnisvarasektoris jätkuvalt suur hulk kortereid, millest tingituna hinnatõusuks enam suurt ruumi ei ole. Uued arendused hakkavad omakorda mõjutama järelturu hinda.

Stabiilsus ja rahunemine on peamised märksõnad, mida turuanalüüsist võib välja lugeda ning 2015 aastast oodatakse stabiilset ilma järskude hüpeteta aastat.

2015.a. märtsikuu algusest kehtestas Eesti Pank eluasemelaenu andmisele uued nõuded, mis on kehtestatud pankade praeguste laenustandardite lähedasel tasemel. Seega ei avalda need nõuded suurt mõju Eesti eluasemelaenu turul praegu pakutavatele tingimustele. Nõuded puudutavad erisikule Eestis eluaseme ostmiseks, renoveerimiseks või ehitamiseks antud laene.

Keskpannga nõuded kaitsevad laenuvõtjat, sest aitavad üle kuumenenud turul hoida ära tehinguid, mille puhul tekiks majanduslanguse korral laenumakse tasumise probleem.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati kinnisvarainvesteeringutena kinnistud Rae vallas 269 876 väärtuses. Investeeringud transpordivahenditesse moodustasid 26 004 eurot, millest 13 833 eurot teostati kapitalirendi korras.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2014.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2015.aastal.

Sidusettevõtted

OÜ Insalko Baltic omab 42,5 % osalust Helitos Vara OÜ, mille põhitegevuseks on kinnisvaratehingud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kavandatavad tegevusalad järgmisel majandusaastal Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi on enda kinnisvara ost ja müük (68101), kinnisvarabüroode tegevus (68311), ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221), enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) ja hoonestusprojektide arendus (41101).

2015.a. jätkatakse Rae vallas pooleliolevate projektide Kaare tee 3B ja Kaare tee 5A teostamist.

OÜ Insalko Baltic kinnisvarainvesteeringuga seotud üürileping on sõlmitud tähtajaga kuni 2016.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	91 404	80 276	2
Nõuded ja ettemaksed	309 025	188 688	3
Varud	1 503 999	447 686	5
Kokku käibevara	1 904 428	716 650	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 331	1 331	8
Kinnisvarainvesteeringud	1 907 310	1 847 920	10
Materiaalne põhivara	25 570	274 820	11
Kokku põhivara	1 934 211	2 124 071	
Kokku varad	3 838 639	2 840 721	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	84 766	309 787	14,27
Võlad ja ettemaksed	575 298	254 476	15
Kokku lühiajalised kohustused	660 064	564 263	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 089 440	483 879	14
Võlad ja ettemaksed	605 333	793 974	15
Kokku pikaajalised kohustused	1 694 773	1 277 853	
Kokku kohustused	2 354 837	1 842 116	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	18
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 001 352	960 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 638	35 302	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 483 802	998 605	
Kokku omakapital	1 483 802	998 605	
Kokku kohustused ja omakapital	3 838 639	2 840 721	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 867 086	82 301	19
Muud äritulud	167 274	81 907	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 304 540	-53 988	21
Mitmesugused tegevuskulud	-65 409	-47 006	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-434	-55	11
Muud ärikulud	-152 401	-20 199	24
Kokku ärikasum (-kahjum)	511 576	42 960	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-5 753	0	7
Intressikulud	-35 581	-15 704	25
Muud finantstulud ja -kulud	9 396	8 046	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	479 638	35 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 638	35 302	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	479 638	35 302	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	511 576	42 960	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	434	55	11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-824	11
Muud korrigeerimised	210 486	-60 150	10
Kokku korrigeerimised	210 920	-60 919	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 232	-24 176	3
Varude muutus	-1 056 313	-312 686	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	314 177	242 888	15
Kokku rahavood äritegevusest	-30 872	-111 933	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 171	0	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 500	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-269 876	-21 040	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	240 000	10
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 556	0	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 278	0	8
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 278	0	8
Antud laenud	-130 486	0	27
Antud laenude tagasimaksed	28 341	120 249	
Laekunud intressid	26	694	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-381 610	342 403	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 457 955	190 265	14
Saadud laenude tagasimaksed	-997 426	-345 562	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 338	0	12
Makstud intressid	-35 581	-15 704	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	423 610	-171 001	
Kokku rahavood	11 128	59 469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 276	20 807	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 128	59 469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 404	80 276	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	960 491	963 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)			35 302	35 302
31.12.2013	2 556	256	995 793	998 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)			479 638	479 638
Muud muutused omakapitalis			5 559	5 559
31.12.2014	2 556	256	1 480 990	1 483 802

Täiendav informatsioon osakapitali kohta avalikustatakse lisas "Osakapital".

Seoses tütarettevõtja osa müügiga aruandeperioodil on elimineeritud varasematel perioodidel kajastatud tütarettevõtja kahjum. Muutus on kajastatud real Muud muutused omakapitalis.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ ning tema tütarettevõtte konsolideeritud 2014. 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.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Insalko Baltic OÜ ja tema tütarettevõtte finantsandmeid liidetuna rida-realt. Kontserni kuuluva ettevõtte aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtte kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest.

Tütarettevõtte varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil valitsev mõju kontsernile üle läks.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtte vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes täielikult elimineeritud.

2014.a. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Insalko Baltic (emaettevõtja) ja Headmaster OÜ (tütarettevõtja) näitajad.

Detailne informatsioon Insalko Baltic OÜ tütarettevõtete kohta on esitatud lisas Tütarettevõtjate aktsiad ja osad.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvarade eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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

Raha

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 tütarettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse on emaettevõtte konsolideerimata aruannetes ja konsolideeritud aruannetes 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.

Nõuded ja ettemaksud

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 vähenemisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui varud ostetakse tavapärasest pikemaajalise järelemaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul.

Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumusse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel FIFO meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

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 osta 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.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot 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, 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 ilmnunud 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 objekt 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2-5

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendi jõustumisel kajastatakse kapitalirent bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul, kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on ettevõtte kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks moodustatud kohustuslik reservkapital, mille suuruseks on 1/10 osakapitalist.

Tulu

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale; müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle; tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta; tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline; tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulused ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulused on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intressidena, kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 (21/79 kuni 31.12.2014.a.) 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.

Seotud osapooled

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

-Sidusettevõtted;

-Osaühingu juhatuse juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju

ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.detsember 2014 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	91 404	80 276
Kokku raha	91 404	80 276

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 457	5 457	
Ostjatelt laekumata arved	5 457	5 457	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57 937	57 937	6
Muud nõuded	244 980	244 980	9
Laenunõuded	214 994	214 994	
Intressinõuded	29 986	29 986	
Ettemaksed	410	410	
Tulevaste perioodide kulud	410	410	
Lõivu ja tagatise konto	241	241	
Kokku nõuded ja ettemaksed	309 025	309 025	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	32 726	32 726	4
Ostjatelt laekumata arved	32 726	32 726	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 589	19 589	6
Muud nõuded	135 875	135 875	9
Laenunõuded	115 259	115 259	
Intressinõuded	20 616	20 616	
Ettemaksed	498	498	
Tulevaste perioodide kulud	498	498	
Kokku nõuded ja ettemaksed	188 688	188 688	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	5 457	32 726	
Kokku nõuded ostjate vastu	5 457	32 726	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2 520	-5 105	22
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 520	5 105	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	1 131 491	312 686
Kaare tee 3a korterelamu ehituskulud	0	312 686
Kaare tee 3b korterelamu ehituskulud	928 849	0
Kaare tee 5a korterelamu ehituskulud	202 642	0
Müügiks ostetud kaubad	372 508	135 000
Kinnistud Kaare tee 3a ja 3b	67 500	135 000
Kinnistu Kaare tee 5a	224 610	0
Müügiotel korter arendusprojekt Kaare tee 3a	80 398	0
Kokku varud	1 503 999	447 686

Varudena on kajastatud poolelioleva arendusprojekti, Harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 3b ja 5a korterelamute ehitamiseks tehtud kulud, projektiga seotud kinnistute bilansiline maksumus (ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest) ning valminud arendusprojekti Kaare tee 3a ühe müügiotel oleva korteri ehituskulud.

Kaare tee 3b korterelamu ehituse lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 31.01.2015 ja Kaare tee 5a valmimise tähtaeg on 31.10.2015.a.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	56 662	68 500	19 545	205
Erisoodustuse tulumaks		68		0
Sotsiaalmaks		107		0
Ettemaksukonto jääk	1 275		44	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57 937	68 675	19 589	205

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	100	100
11193485	Finberg Baltic OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Müük	31.12.2014
Headmaster OÜ	2 876		2 876
Finberg Baltic OÜ	8 309	-8 309	0
Kokku	11 185	-8 309	2 876

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Finberg Baltic OÜ	100	2 556	-5 753

Lisa 8 Sidustetevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidustetevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidustetevõtja registrikood	Sidustetevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	1 331	1 331

Sidustetevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidustetevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	31.12.2014
MV Halduse OÜ	0	1 278	-1 278	0
Kokku	0	1 278	-1 278	0

Omandatud osalused			
Sidustetevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MV Halduse OÜ	50	04.07.2014	1 278

Müüdnud osalused			
Sidustetevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
MV Halduse OÜ	50	1 278	0

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	214 994	214 994			
Nõue juriidilise isiku vastu	195 994	195 994	3-10%	EUR	31.12.2015
Nõue füüsilise isiku vastu	19 000	19 000		EUR	31.12.2015
Intressinõuded	29 986	29 986			
Nõue juriidilise isiku vastu	29 986	29 986			
Kokku muud nõuded	244 980	244 980			
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	115 259	115 259			
Nõuded juriidiliste isikute vastu	95 694	95 694	8-10%	EUR	31.12.2014
Nõue füüsilise isiku vastu	19 565	19 565		EUR	15.05.2014
Intressinõuded	20 616	20 616			
Nõuded juriidiliste isikute vastu	20 616	20 616			
Kokku muud nõuded	135 875	135 875			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	2 141 000
Ostud ja parendused	21 040
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 880
Müügid	-260 000
Ümberklassifitseerimised	-135 000
31.12.2013	1 847 920
Ostud ja parendused	269 876
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14 124
Ümberklassifitseerimised	-224 610
31.12.2014	1 907 310

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 200	38 134
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 023	8 665
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	240 000

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

- kaks kinnistut Rae vallas, Järveküla külas. Kinnistute majanduslik otstarve on elumumaa 100%
- hoonestatud kinnistu Tallinnas, Tondi tn.
- korterimand Rae vallas
- kinnistud Rae vallas, Rae külas

Aruandeperioodil on ümberklassifitseeritud varudeks Rae vallas, Kaare tee 5a kinnistu bilansiline maksumus (vt lisa "Varud").

Kinnistule ehitatakse korterelamu.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	3 329	3 329	274 820	274 820	278 149
Akumuleeritud kulum	-1 597	-1 597	0		-1 597
Jääkmaksumus	1 732	1 732	274 820	274 820	276 552
Amortisatsioonikulu	-55	-55			-55
Müügid	-1 677	-1 677			-1 677
31.12.2013					
Soetusmaksumus	0	0	274 820	274 820	274 820
Akumuleeritud kulum	0	0	0		
Jääkmaksumus	0	0	274 820	274 820	274 820
Ostud ja parendused	26 004	26 004			26 004
Muud ostud ja parendused	26 004	26 004			26 004
Amortisatsioonikulu	-434	-434			-434
Muud muutused			-274 820	-274 820	-274 820
31.12.2014					
Soetusmaksumus	26 004	26 004	0	0	26 004
Akumuleeritud kulum	-434	-434	0	0	-434
Jääkmaksumus	25 570	25 570	0	0	25 570

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
--	------	------

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

Seoses tütarettevõtja osa müügiga aruandeperioodil on elimineeritud varasematel perioodidel kajastatud tütarettevõtja andmed. Muutus on kajastatud real Muud muutused.

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendileping Nordea Finance Estonia AS	15 261	8 200	7 061	3 k EURIBOR +marginaal 3,5%	EUR	01.11.2016	14
Kapitalirendikohustused kokku	15 261	8 200	7 061				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	13 602	0
Kokku	13 602	0

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	2 719	2 826	22
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	3 000	

Aruandeperioodil on kasutusrendileping lõppenud seoses ümbervormistamisega kapitalirendilepinguks (vt lisa Kapitalirent).

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Finantseerimislaen Swedbank	21 566	21 566			6 kuu euribor +3,5%	EUR	15.09.2017	
Muud laenud	55 000	55 000				EUR	31.01.2015	
Lühiajalised laenud kokku	76 566	76 566						
Pikaajalised laenud								
Laenukohustus seotud osapooltele	292 204		292 204			EUR	31.12.2016	
Finantseerimislaen LHV Pank	615 202		615 202		Euribor +4,75%	EUR	25.02.2016	
Finantseerimislaen Swedbank	174 973		174 973		6 kuu euribor +3,5%	EUR	15.09.2017	
Pikaajalised laenud kokku	1 082 379		1 082 379					
Kapitalirendikohustused kokku	15 261	8 200	7 061					12
Laenukohustused kokku	1 174 206	84 766	1 089 440					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud osapooltele	68 797	68 797				EUR	31.12.2014	
Muud laenud	23 687	23 687				EUR	31.12.2014	
Swedbank finantseerimislaen	217 303	217 303			6 kuu Euribor +3,5%	EUR	15.09.2014	
Lühiajalised laenud kokku	309 787	309 787						
Pikaajalised laenud								
Laenukohustus seotud osapooltele	392 264		392 264			EUR	31.12.2015	
Finantseerimislaen LHV Pank	91 615		91 615		Euribor+5,5% aastas	EUR	20.06.2015	
Pikaajalised laenud kokku	483 879		483 879					
Laenukohustused kokku	793 666	309 787	483 879					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	1 046 720	804 400
Ehitised	131 000	130 300
Kokku	1 177 720	934 700

Kinnistule asukohaga Rae vald, Järveküla küla, Kaare tee 3B ja 5A rajatavate kortermajade arendus- ja ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud kaks laenulepingut LHV Pangaga, kumbki laenusummale 970 000 eurot. Tagatiseks on panga kasuks esimesele järjekohale seatud hüpoteek summas 1 261 000 eurot kummalegi kinnistule.

Swedbank finantseerimislaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Tallinnas, Tondi 42 summas 6 000 000 EEK ja hüpoteek korteriomandile Rae vallas, Peetri külas, Raudkivi tee 4 summas 1 610 000 EEK.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	930 953	325 620	605 333	16
Maksuvõlad	68 675	68 675		6
Muud võlad	61	61		
Intressivõlad	61	61		
Saadud ettemaksed	180 942	180 942		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 180 631	575 298	605 333	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	938 833	144 859	793 974	16
Maksuvõlad	205	205		6
Saadud ettemaksed	109 412	109 412		
Muud saadud ettemaksed	109 412	109 412		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 048 450	254 476	793 974	

Ettemaksetena on kajastatud ehitatava korterelamu Rae vallas, Kaare tee 3b ja 5a osas sõlmitud korterite broneerimis- ja võlaõiguslike lepingute järgi laekunud ostuhinna osamaksed.

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lühiajaline osa	325 620	144 859
Pikaajaline osa	605 333	793 974
Kokku võlad tarnijatele	930 953	938 833

Lisa: Võlad tarnijatele, lisainformatsioon

Pikaajaline kohustus on ostu-müügilepingu järgne võlgnevus osanikule. Esialgne maksetähtaeg oli 11.01.2012.a. Osanik on pikendanud tasumise tähtaega kuni 11.01.2016.a.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 184 792	786 676
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	296 198	209 117
Kokku tingimuslikud kohustused	1 480 990	995 793

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2014.a. moodustas 1 480 990 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2015.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.a.

Insalko Baltic OÜ tütarettevõtja Headmaster OÜ ja LHV Pank vahel sõlmitud laenulepingu eritingimuste kohaselt on osaühingul kohustus ilma panga eelneva kirjaliku nõusolekuta dividende mitte maksta.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Põhikirja järgi on osaühingu miinimumkapitali suuruseks 2 500 eurot ja maksimumkapitali suuruseks 10 000 eurot.		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 867 086	82 301	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 867 086	82 301	
Kokku müügitulu	1 867 086	82 301	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	31 200	38 134	10
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	88 000	22 500	
Kinnistute müük	360 086	21 667	
Korteriomandite müük	1 387 800	0	
Kokku müügitulu	1 867 086	82 301	

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	824	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	166 524	80 880	10
Kasum kohustuse mahakandmisest	0	203	
Trahvid, viivised, hüvitised	750	0	
Kokku muud äritulud	167 274	81 907	

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	1 064 111	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	118 300	21 040
Müügi eesmärgil ostetud teenused	59 734	19 113
Energia	3 167	0
Soojusenergia	3 167	0
Korterite müügivahendus	32 352	6 838
Ehituse omanikujärevalve	14 400	1 680
Arendusprojekti liitumistasud	12 476	5 317
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 304 540	53 988

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	772	1 646	
Energia	11 065	3 359	
Elektrienergia	8 036	2 032	
Soojusenergia	3 029	1 327	
Koolituskulud	2 200	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 510	2 234	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 520	5 835	4
Kindlustusmaksed	1 201	1 805	
Audiitori teenus	2 750	1 650	
Riigilõivud	2 585	2 361	
Valvekulud	691	647	
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	5 284	4 249	
Remondikulud	0	2 915	
Notaritasud	8 357	6 357	
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	16 092	7 148	
Kasutusrendikulu	2 719	2 826	13
Muud	6 663	3 974	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	65 409	47 006	

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	152 400	20 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	129
Intress maksukorralduse seaduse alusel	0	56
Muud	0	14
Kokku muud ärikulud	152 401	20 199

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	35 484	15 704
Intressikulu kapitalirendilt	97	0
Kokku intressikulud	35 581	15 704

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	9 396	8 046
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 396	8 046

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	379 771	906 378	42 779	1 366 819
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	24 233

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 915 386	88 000	124 776	27 776	77 546	152 114

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	317 025	20 300	0	114 499	98 650	127 665

Osaühingu juhatuse on üheliikmeline. Aruandeperioodil juhatajale tasu ei arvestatud ning muid olulisi soodustusi ei tehtud. Juhatus liikme tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ei ole talle hüvitisi ega soodustusi ette nähtud.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	88 806	71 425
Nõuded ja ettemaksed	182 950	279 396
Kokku käibevara	271 756	350 821
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	4 207	12 516
Kinnisvarainvesteeringud	1 409 700	1 150 700
Materiaalne põhivara	13 602	0
Kokku põhivara	1 427 509	1 163 216
Kokku varad	1 699 265	1 514 037
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	84 766	217 303
Võlad ja ettemaksed	134 340	5 010
Kokku lühiajalised kohustused	219 106	222 313
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	182 034	87 314
Võlad ja ettemaksed	605 333	793 974
Kokku pikaajalised kohustused	787 367	881 288
Kokku kohustused	1 006 473	1 103 601
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	407 624	813 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 356	-405 764
Kokku omakapital	692 792	410 436
Kokku kohustused ja omakapital	1 699 265	1 514 037

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	479 286	60 634
Muud äritulud	141 524	34 727
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 031	-18 217
Mitmesugused tegevuskulud	-23 627	-28 383
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-231	-55
Muud ärikulud	-152 400	-442 133
Kokku ärikasum (-kahjum)	290 521	-393 427
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-5 753	0
Intressikulud	-8 341	-15 363
Muud finantstulud ja -kulud	5 929	3 026
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	282 356	-405 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	282 356	-405 764

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	290 521	-393 427
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	231	55
Muud korrigeerimised	10 876	407 476
Kokku korrigeerimised	11 107	407 531
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 082	-5 662
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	122 685	-6 579
Kokku rahavood äritegevusest	450 395	1 863
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 500
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-269 876	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	240 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 556	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 278	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 278	0
Antud laenud	-133 486	-46 740
Antud laenude tagasimaksed	27 776	119 549
Laekunud intressid	7	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-373 023	315 318
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	122 567	24 050
Saadud laenude tagasimaksed	-172 879	-274 862
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 338	0
Makstud intressid	-8 341	-15 363
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-59 991	-266 175
Kokku rahavood	17 381	51 006
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 425	20 419
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 381	51 006
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88 806	71 425

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	813 388	816 200
Korrigeeritud saldo 31.12.2012		256		256
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-405 764	-405 764
31.12.2013	2 556	256	407 624	410 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)			282 356	282 356
31.12.2014	2 556	256	689 980	692 792

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2015

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	21.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic ainuosanikule

Oleme auditeerinud OÜ Insalko Baltic konsolideeeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 29, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Insalko Baltic finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Milvi Selter

Vandeaudiitori number 132

Aami Audiitorbüroo OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 49
Aiavilja 19-14
72719 Paide

21.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	21.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 001 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 638
Kokku	1 480 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 480 990
Kokku	1 480 990

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 001 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	479 638
Kokku	1 480 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 480 990
Kokku	1 480 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	360086	75.13%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	88000	18.36%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31200	6.51%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raimu Tali	37006200315	Rae küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013232
E-posti aadress	info@teejatee.ee