

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	15
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Muud nõuded	16
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	17
Lisa 12 Kapitalirent	17
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Võlad tarnijatele	20
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 17 Osakapital	21
Lisa 18 Müügitulu	21
Lisa 19 Muud äritulud	22
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 22 Tööjõukulud	23
Lisa 23 Muud ärikulud	23
Lisa 24 Intressikulud	24
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 26 Seotud osapooled	24
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 30 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 31.12.2015.a. emaettevõtte OÜ Insalko Baltic ja tütarettevõtja OÜ Headmaster, osalus 100%.

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 2015

2015.a. valmisid kaks 19-korteriga korterelamut Harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 3B ja 5/1 ning sõlmiti ehitustööde töövõtuleping Viskari OÜ-ga sarnase 19-korteriga elamu ehitamiseks Rae vallas, Kaare tee 5/2.

Lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 30.04.2016.a.

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

Projekti omanikujärevalve teenust teostab Tallinna Linnaehituse AS.

Korteriomandite müümiseks on sõlmitud maaklerleping Pindi Kinnisvara AS-ga.

Valminud kortermajas Kaare tee 3B on müügiotel veel üks korter, 18-korteri osas os sõlmitud asjaõiguslikud müügilepingud. Projekti finantseerimiseks saadud laen on LHV Pangale täielikult tagastatud.

Valminud kortermajas Kaare tee 5/1 on kõik korterid müüdud ja finantseerimislaen LHV Pangale täielikult tagastatud.

Polelioleva projekti, Kaare tee 5/2 osas on sõlmitud kõigi 19 korteri võlaõiguslikud müügilepingud, asjaõiguslike lepingute sõlmimise tähtaeg on hiljemalt 31.05.2016.a.

Tulud, kulud ja kasum

2015. aastal moodustas kontserni müügitulu 3 267 140 eurot. Müügitulust moodustas 92% korteriomandite müük, 4% müügi eesmärgil soetatud kinnistute müük, 3% ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine ja 1% kinnisvarainveteeringute renditulu. Muud äritulud moodustasid 29 605 eurot, milles enamuse moodustas lepinguline leppetravh.

Kontserni aruandeperioodi majandustegevuse tulemiks kujunes kasum 515 220 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Müügitulu (eurodes)	3 267 140	1 867 086
Puhaskasum (-kahjum)	515 220	479 638
Müügitulu kasv	75%	2169 %
Võlakordaja	0,5	0,61
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,0	2,9
Varade tulukus (ROA)	12,9 %	12,5%
Omakapitali tulukus (ROE)	25,8%	125,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2015-müügitulu 2014)/ müügitulu 2014) 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 2015 aasta detsembrikuu kinnisvaraturu ülevaate järgi lõppes 2015.a. Eesti kinnisvaraturul aktiivselt. Maa-ameti andmete kohaselt toimus detsembris kogu riigis 4 229 kinnisvaratehingut, mis on novembrist 8% enam, kuid eelneva aasta detsembrist 8,6% vähem. Suur aktiivsus tuli korteriturult, kuna suur hulk uusi elamispindu anti just detsembris ostjaile notariaalsete ostu-müügitehingute alusel üle. Maa-ameti andmetel toimus 1 453 tehingut, mis on võrreldes novembriga 28% enam.

Ekspertide arvates tuleb 2016 aasta aktiivne, kuid turg jääb pigem stabiilseks ning hinna- ja tehingutase märkimisväärselt ei kasva.

Kõige püsivamad on hetkel korterihinnad, mida võib tõsta inflatsioon, kuid ka see jääb prognooside kohaselt järgmisel aastal Eestis ja Euroopas madalaks.

Eesti Panga 23.02.2016.a. pressiteate kohaselt ei ole eluasemelaeandude intressimäärad viimastel kuudel eriti muutunud, keskmine intressimäär oli kolmandat kuud järjest 2,2%. Ka ettevõtetele väljastatud pikaajaliste laenude keskmine intressimäär oli sama kõrge kui eelnevatel kuudel, 2,2%.

Investeeringud

Aruandeperioodil tasuti müügi otstarbel soetatud kinnistute eest 125 000 eurot. Ettemakseid soetatavate kinnistute eest tasuti 74 000 eurot.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2015.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2016.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).

2016.a. jätkatakse Rae vallas pooleliloleva projekti Kaare tee 5/2 teostamist.

OÜ Insalko Baltic kinnisvarainvesteeringuga seotud üürileping on sõlmitud tähtajaga 01.04.2017 ning pikeneb automaatselt kui osapooled ei avalda 4 nädalat enne nimetatud tähtaega leping lõpetada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	322 203	91 404	2
Nõuded ja ettemaksed	625 579	309 025	3
Varud	1 443 975	1 503 999	5
Kokku käibevara	2 391 757	1 904 428	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 331	1 331	8
Kinnisvarainvesteeringud	1 579 000	1 907 310	10
Materiaalne põhivara	20 362	25 570	11
Kokku põhivara	1 600 693	1 934 211	
Kokku varad	3 992 450	3 838 639	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	29 478	84 766	13
Võlad ja ettemaksed	450 160	575 298	14
Kokku lühiajalised kohustused	479 638	660 064	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	932 457	1 089 440	13
Võlad ja ettemaksed	581 333	605 333	14
Kokku pikaajalised kohustused	1 513 790	1 694 773	
Kokku kohustused	1 993 428	2 354 837	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 480 990	1 001 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	515 220	479 638	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 999 022	1 483 802	
Kokku omakapital	1 999 022	1 483 802	
Kokku kohustused ja omakapital	3 992 450	3 838 639	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 267 140	1 867 086	18
Muud äritulud	29 605	167 274	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 664 265	-1 304 540	20
Mitmesugused tegevuskulud	-70 366	-65 409	21
Tööjõukulud	-21 867	0	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 208	-434	11
Muud ärikulud	-4 419	-152 401	23
Kokku ärikasum (-kahjum)	530 620	511 576	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-5 753	
Intressikulud	-37 972	-35 581	24
Muud finantstulud ja -kulud	22 572	9 396	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	515 220	479 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	515 220	479 638	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	515 220	479 638	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	530 620	511 576	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 208	434	11
Muud korrigeerimised	247 204	210 486	
Kokku korrigeerimised	252 412	210 920	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 267	-11 232	
Varude muutus	168 724	-1 056 313	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-130 138	314 177	
Kokku rahavood äritegevusest	856 885	-30 872	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-12 171	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-269 876	10
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 556	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 278	8
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 278	8
Antud laenud	-430 200	-130 486	
Antud laenude tagasimaksed	98 212	28 341	
Laekunud intressid	1 334	26	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-330 654	-381 610	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 707 454	1 457 955	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 956 714	-997 426	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8 200	-1 338	12
Makstud intressid	-37 972	-35 581	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-295 432	423 610	
Kokku rahavood	230 799	11 128	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 404	80 276	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	230 799	11 128	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	322 203	91 404	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			515 220	515 220
31.12.2015	2 556	256	1 996 210	1 999 022

Täiendav informatsioon osakapitali kohta avalikustatakse lisas "Osakapital".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ ning tema tütarettevõtte konsolideeritud 2015. 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 järeelmaksuga, 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, 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 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 õiglane 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 väärtusest.

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 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 kaasned 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 äriolulistele otsustele. OÜ Insalko Baltic seotud osapooled on:

-Sidusettevõtted;

-Osaühingu juhatuse olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele 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 2015 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	322 203	91 404
Kokku raha	322 203	91 404

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 541	4 541	
Ostjatelt laekumata arved	4 541	4 541	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 676	23 676	6
Muud nõuded	596 801	596 801	9
Laenunõuded	553 855	553 855	
Intressinõuded	42 946	42 946	
Ettemaksed	320	320	
Tulevaste perioodide kulud	320	320	
Lõivu ja tagatise konto	241	241	
Kokku nõuded ja ettemaksed	625 579	625 579	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	4 541	5 457	
Kokku nõuded ostjate vastu	4 541	5 457	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-2 520	21
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	2 520	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	1 016 128	1 131 491
Kaare tee 3b korterelamu ehituskulud	68 364	928 849
Kaare tee 5/1 korterelamu ehituskulud	79 303	202 642
Kaare tee 5/2 korterelamu ehituskulud	868 461	0
Müügiks ostetud kaubad	353 847	372 508
Kinnistud Kaare tee 3a ja 3b	4 590	67 500
Kinnistud Kaare tee 5/1 ja 5/2	240 557	224 610
Müügiotel korter arendusprojekt Kaare tee 3a	0	80 398
Müügiotel kinnistu	108 700	0
Ettemaksed varude eest	74 000	0
Ettemaksed kinnistute eest	74 000	0
Kokku varud	1 443 975	1 503 999

Varudena on kajastatud poolelioleva arendusprojekti, harjumaal, Rae vallas, Kaare tee 5/2 korterelamu ehitamiseks tehtud kulud, projektiga seotud kinnistu bilansiline maksumus (ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest), valminud arendusprojekti Kaare tee 3b ühe müügiotel oleva korteri ehituskulud ning kinnistu bilansiline maksumus, valminud ehitusprojekti Kaare tee 5/1 ühe korteri ehituskulud ja kinnistu bilansiline maksumus ning müügiks soetatud kinnistute bilansiline maksumus (ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest) Kaare tee 5/2 korterelamu ehituse lepingukohaste tööde teostamise tähtaeg on 30.04.2016.a.

Ettemaksetena varude eest on kajastatud müügi otstarbel soetatavate kinnistute eest tasutud ettemaks.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	23 676	754	56 662	68 500
Üksikisiku tulumaks		289		
Erisoodustuse tulumaks		64		68
Sotsiaalmaks		629		107
Kohustuslik kogumispension		32		
Töötuskindlustusmaksed		38		
Ettemaksukonto jääk	0		1 275	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 676	1 806	57 937	68 675

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Headmaster OÜ	2 876	2 876
Kokku	2 876	2 876

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	42.50	42.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Helitos Vara OÜ	1 331	1 331
Kokku	1 331	1 331

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	553 855	553 855			
Nõue seotud osapoolte vastu	455 861	455 861	5-10%	EUR	31.12.2016
Nõue juriidilise isiku vastu	83 994	83 994	3-8%	EUR	31.12.2016
Nõue füüsilise isiku vastu	14 000	14 000		EUR	31.12.2016
Intressinõuded	42 946	42 946			
Kokku muud nõuded	596 801	596 801			

	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			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	125 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 000
Ümberklassifitseerimised	-458 310
31.12.2015	1 579 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 200	31 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 144	9 023

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

- kinnistu Rae vallas, Järveküla külas. Kinnistu 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 5/2 kinnistu bilansiline maksumus (kinnistule ehitatakse korterelamu ning müügi otstarbel soetatud kinnistu maksumus (vt lisa "Varud").

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	0		274 820		274 820	274 820
Akumuleeritud kulum	0		0		0	0
Jääkmaksumus	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
Amortisatsioonikulu	-5 208	-5 208				-5 208
31.12.2015						
Soetusmaksumus	26 004	26 004	0	0	0	26 004
Akumuleeritud kulum	-5 642	-5 642	0	0	0	-5 642
Jääkmaksumus	20 362	20 362	0	0	0	20 362

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendileping Nordea Finance Estonia AS	7 061	7 061	0	3 k EURIBOR +marginaal 3,5%	EUR	01.11.2016
Kapitalirendikohustused kokku	7 061	7 061				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
Kapitalirendikohustused kokku	15 261	8 200	7 061			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	10 830	13 602
Kokku	10 830	13 602

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Finantseerimislaen Swedbank	174 973	22 417	152 556		6 kuu EURIBOR +3,5%	EUR	15.09.2017	
Laenukohustus seotud osapooltele	197 204		197 204			EUR	31.12.2018	26
Finantseerimislaen LHV Pank	582 697		582 697		EURIBOR+4,75%	EUR	28.05.2017	
Pikaajalised laenud kokku	954 874	22 417	932 457					
Kapitalirendikohustused kokku	7 061	7 061						12
Laenukohustused kokku	961 935	29 478	932 457					

	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	26
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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	770 557	1 046 720
Ehitised	136 000	131 000
Kokku	906 557	1 177 720

Kinnistule asukohaga Rae vald, Järveküla küla, Kaare tee 5/1 ja 5/2 rajatavate kortermajade arendus- ja ehitustööde finantseerimiseks on sõlmitud laenulepingud LHV Pangaga, kumbki laenusummale 970 000 eurot. Tagatiseks on panga kasuks esimesele järjekohale seatud kinnistule hüpoteek summas 1 261 000 eurot.

Aruandeperioodil lõpetati kahe kortermaja ehitus ning projektide finantseerimiseks kasutatud laen summas 1 664 959 eurot on LHV pangale täielikult tagastatud.

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 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	804 037	222 704	581 333	15
Võlad töövõtjatele	4 791	4 791		
Maksuvõlad	1 806	1 806		6
Muud võlad	1 001	1 001		
Muud viitvõlad	1 001	1 001		
Saadud ettemaksed	219 858	219 858		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 031 493	450 160	581 333	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	930 953	325 620	605 333	15
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	

Ettemaksetena on kajastatud ehitatava korterelamu Rae vallas, Kaare tee 5/2 osas sõlmitud korterite broneerimis- ja võlaõiguslike lepingute järgi laekunud ostuhinna osamaksed.

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lühiajaline osa	222 704	325 620
Pikaajaline osa	581 333	605 333
Kokku võlad tarnijatele	804 037	930 953

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 11.01.2018.a.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 596 968	1 184 792
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	399 242	296 198
Kokku tingimuslikud kohustused	1 996 210	1 480 990

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2015.a. moodustas 1 996 210 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summa.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2016.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.a.

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

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 18 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 267 140	1 867 086
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 267 140	1 867 086
Kokku müügitulu	3 267 140	1 867 086
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	31 200	31 200
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	99 838	88 000
Kinnistute müük	125 000	360 086
Korteriomandite müük	3 001 363	1 387 800
Kaupade müük	9 739	0
Kokku müügitulu	3 267 140	1 867 086

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 000	166 524	10
Trahvid,viivised,hüvitised	20 505	750	
Lootusetuks tunnistatud nõude laekumine	4 100	0	
Kokku muud äritulud	29 605	167 274	

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	2 115 867	1 064 111
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	406 703	118 300
Müügi eesmärgil ostetud teenused	41 498	59 734
Energia	2 981	3 167
Soojusenergia	2 981	3 167
Korterite müügivahendus	63 834	32 352
Ehituse omanikujärelvalve	15 420	14 400
Arendusprojekti liitumistasud	17 962	12 476
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 664 265	1 304 540

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	1 522	772	
Energia	14 774	11 065	
Elektrienergia	9 634	8 036	
Soojusenergia	5 140	3 029	
Koolituskulud	1 100	2 200	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 301	2 510	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	2 520	4
Kindlustusmaksed	1 574	1 201	
Finantsauditi kulud	3 950	2 750	
Riigilõivud	1 604	2 585	
Valvekulud	691	691	
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	5 434	5 284	
Remondikulud	105	0	
Notaritasud	4 875	8 357	
Lepingu- ja muud pangateenuste tasud	15 835	16 092	
Kasutusrendikulu	0	2 719	
Reklaamikulud	4 000	0	
Muud	11 601	6 663	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	70 366	65 409	

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	16 805	0
Sotsiaalmaksud	5 062	0
Kokku tööjõukulud	21 867	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	152 400	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 377	1	
Intress maksukorralduse seaduse alusel	42	0	
Kokku muud ärikulud	4 419	152 401	

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	37 566	35 484
Intressikulu kapitalirendilt	406	97
Kokku intressikulud	37 972	35 581

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	22 572	9 396
Kokku muud finantstulud ja -kulud	22 572	9 396

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	470 497	991 716	379 771	906 378

2015	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	2 060 779	98 445	451 571	92 712	75 000	170 000

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

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

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	74 285	88 806
Nõuded ja ettemaksed	125 695	182 950
Varud	132 700	0
Kokku käibevara	332 680	271 756
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	4 207	4 207
Kinnisvarainvesteeringud	1 306 000	1 409 700
Materiaalne põhivara	10 830	13 602
Kokku põhivara	1 321 037	1 427 509
Kokku varad	1 653 717	1 699 265
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	29 478	84 766
Võlad ja ettemaksed	2 713	134 340
Kokku lühiajalised kohustused	32 191	219 106
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	224 556	182 034
Võlad ja ettemaksed	581 333	605 333
Kokku pikaajalised kohustused	805 889	787 367
Kokku kohustused	838 080	1 006 473
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	689 980	407 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 845	282 356
Kokku omakapital	815 637	692 792
Kokku kohustused ja omakapital	1 653 717	1 699 265

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	265 777	479 286
Muud äritulud	27 505	141 524
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-141 177	-154 031
Mitmesugused tegevuskulud	-21 857	-23 627
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 772	-231
Muud ärikulud	-4 394	-152 400
Kokku ärikasum (-kahjum)	123 082	290 521
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-5 753
Intressikulud	-7 351	-8 341
Muud finantstulud ja -kulud	7 114	5 929
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	122 845	282 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 845	282 356

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	123 082	290 521
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 772	231
Muud korrigeerimised	22 594	10 876
Kokku korrigeerimised	25 366	11 107
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 379	26 082
Varude muutus	-24 000	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-136 627	122 685
Kokku rahavood äritegevusest	-6 800	450 395
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-269 876
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 556
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 278
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 278
Antud laenud	-79 300	-133 486
Antud laenude tagasimaksed	86 212	27 776
Laekunud intressid	5 483	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 395	-373 023
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	75 000	122 567
Saadud laenude tagasimaksed	-79 565	-172 879
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8 200	-1 338
Makstud intressid	-7 351	-8 341
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 116	-59 991
Kokku rahavood	-14 521	17 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 806	71 425
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 521	17 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 285	88 806

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			122 845	122 845
31.12.2015	2 556	256	812 825	815 637

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2016

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	14.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic ainuosanikele

Oleme auditeerinud OÜ Insalko Baltic konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud 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 31.12.2015 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
14.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	14.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 480 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	515 220
Kokku	1 996 210
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 996 210
Kokku	1 996 210

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 480 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	515 220
Kokku	1 996 210
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 996 210
Kokku	1 996 210

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	125000	47.03%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	99838	37.56%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31200	11.74%	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