

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 9 Muud nõuded	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 12 Kapitalirent	12
Lisa 13 Kasutusrent	13
Lisa 14 Laenukohustised	14
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 16 Võlad tarnijatele	15
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 18 Osakapital	16
Lisa 19 Müügitulu	16
Lisa 20 Muud äritulud	16
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 23 Tööjõukulud	17
Lisa 24 Muud ärikulud	18
Lisa 25 Intressikulud	18
Lisa 26 Intressitulud	18
Lisa 27 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Insalko Baltic on Eesti kapitalil põhinev ja Eesti omanikule kuuluv kinnisvara ja kinnisvara arendusprojektidega tegelev ettevõtte. Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori järgi on ettevõtte tegevusaladeks enda kinnisvara ost ja müük (68101), enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201), hoonestusprojektide arendus (41101), ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221).

Tulud, kulud ja kasum

Insalko Baltic OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 111 846 eurot, millest 72,1 % moodustas nõustamisteenus ja 27,9% oli kinnisvarainvesteeringute renditulu.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kasum 55 279 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Müügitulu (eurodes)	111 846	265 777
Puhaskasum	55 279	122 845
Müügitulu kasv	-57,9%	- 44,5%
Võlakordaja	0,6	0,5
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,8	10,3
Varade tulukus (ROA)	2,8 %	7,4%
Omakapitali tulukus (ROE)	6,3%	15,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2016-müügitulu 2015)/ müügitulu 2015) x 100

Võlakordaja = kohustused/varade maksumus

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku x 100

Investeeringud

Aruandeperioodil tasuti ettemaks materiaalse põhivara eest 5 087 eurot.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2016.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2017.aastal.

Finantsinvesteeringud

OÜ Insalko Baltic omab 100% osalust Headmaster OÜ ja 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), ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221), enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) ja hoonestusprojektide arendus (41101).

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

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 059	74 285	2
Nõuded ja ettemaksed	40 141	125 695	3,27
Varud	609 478	132 700	4
Kokku käibevarad	652 678	332 680	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 306 000	1 306 000	10
Materiaalsed põhivarad	5 087	10 830	11
Kokku põhivarad	1 315 294	1 321 037	
Kokku varad	1 967 972	1 653 717	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	167 556	29 478	14,27
Võlad ja ettemaksed	2 581	2 713	15
Kokku lühiajalised kohustised	170 137	32 191	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	345 586	224 556	14,27
Võlad ja ettemaksed	581 333	581 333	15,27
Kokku pikaajalised kohustised	926 919	805 889	
Kokku kohustised	1 097 056	838 080	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	18
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	812 825	689 980	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 279	122 845	
Kokku omakapital	870 916	815 637	
Kokku kohustised ja omakapital	1 967 972	1 653 717	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	111 846	265 777	19
Muud äritulud	0	27 505	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 262	-141 177	21
Mitmesugused tegevuskulud	-29 739	-21 857	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-924	-2 772	11
Muud ärikulud	-6 320	-4 394	24
Ärikasum (kahjum)	54 601	123 082	
Intressitulud	6 742	7 114	26
Intressikulud	-6 064	-7 351	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 279	122 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 279	122 845	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ 2016.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.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro.

Aruanne on koostatud lähtuvalt põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

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.

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 tütarettevõttesse on emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Investeeringud sidusettevõttesse 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 ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud 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 üldjuhul varude soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutusi tohib lisada varude soetusmaksumusele ainult

juhul, kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

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 ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

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.

Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Ajutisest kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Juhul kui vara lõppväärtus on ebaoluliselt väike, loetakse see nulliks. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viia varade väärtuse langusele. Juhul kui esineb mõni varaobjekti võimalikule väärtuse langusele viitav asjaolu, viiakse läbi vara väärtuse test.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 kulud ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulud 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 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 äriolukorrale. OÜ Insalko Baltic seotud osapooled on:

- Tütarettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2016 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	3 059	74 285
Kokku raha	3 059	74 285

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 172	1 172	
Ostjatelt laekumata arved	1 172	1 172	
Muud nõuded	35 850	35 850	9,27
Laenunõuded	34 550	34 550	
Intressinõuded	1 300	1 300	
Ettemaksed	3 119	3 119	
Tulevaste perioodide kulud	3 119	3 119	
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 141	40 141	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 443	1 443	
Ostjatelt laekumata arved	1 443	1 443	
Muud nõuded	123 932	123 932	9,27
Laenunõuded	118 761	118 761	
Intressinõuded	5 171	5 171	
Ettemaksed	320	320	
Tulevaste perioodide kulud	320	320	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 695	125 695	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	516 478	108 700
Müügioteel kinnistud	510 527	108 700
Müügioteel moodulhooned	5 951	0
Ettemaksed varude eest	93 000	24 000
Ettemaksed kinnistute eest	93 000	24 000
Kokku varud	609 478	132 700

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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 130	754
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 130	754

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 876	2 876	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 331	1 331	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
Headmaster OÜ	2 876	2 876
Kokku tütar-ettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 876	2 876

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	tehingud kinnisvaraga	42.50	42.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
Helitos Vara OÜ	1 331	1 331
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 331	1 331

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	34 550	34 550	3%-10%	EUR	31.12.2017	27
Intressinõuded	1 300	1 300				
Kokku muud nõuded	35 850	35 850				
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	118 761	118 761	3%-10%	EUR	31.12.2016	27
Intressinõuded	5 171	5 171				
Kokku muud nõuded	123 932	123 932				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 409 700
Ostud ja parendused	125 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 000
Ümberklassifitseerimised	-233 700
31.12.2015	1 306 000
31.12.2016	1 306 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud	31 200	31 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 636	7 144

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

- hoonestatud kinnistu Tallinas, Tondi tn
- korteriomand Rae vallas
- kinnistus Rae vallas, rae külas

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	13 833	13 833	0	0	13 833
Akumuleeritud kulum	-231	-231	0	0	-231
Jääkmaksumus	13 602	13 602	0	0	13 602
Amortisatsioonikulu	-2 772	-2 772			-2 772
31.12.2015					
Soetusmaksumus	13 833	13 833	0	0	13 833
Akumuleeritud kulum	-3 003	-3 003	0	0	-3 003
Jääkmaksumus	10 830	10 830	0	0	10 830
Ostud ja parendused			5 087	5 087	5 087
Muud ostud ja parendused			5 087	5 087	5 087
Amortisatsioonikulu	-924	-924			-924
Müügid	-9 906	-9 906			-9 906
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	0	5 087	5 087	5 087
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	5 087	5 087	5 087

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	3 586	0
Transpordivahendid	3 586	0
Kokku	3 586	0

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

--

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Kapitalirendileping Nordea Finance Estonia AS	7 061	7 061	3 k Euribor + 3,5%	EUR	01.11.2016
Kapitalirendikohustised kokku	7 061	7 061			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	0	10 830
Kokku	0	10 830

Aruandeperioodil on kapitalirendileping lõpetatud.

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrendikulu	1 718	0	22
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 888	0	
1-5 aasta jooksul	24 906	0	

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Finantseerimislaen Swedbank	152 556	152 556			6 k Euribor + 3,5%	EUR	15.09.2017	
Laenukohustus juriidilisele isikule	15 000	15 000			2%	EUR	15.06.2017	
Lühiajalised laenud kokku	167 556	167 556						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	141 755		141 755			EUR	31.12.2018	27
Laenukohustus tütarettevõtjale	203 831		203 831		3%	EUR	31.12.2018	27
Pikaajalised laenud kokku	345 586		345 586					
Laenukohustised kokku	513 142	167 556	345 586					

	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 k Euribor +3,5%	EUR	15.09.2017	
Omanikulaen	72 000		72 000			EUR	31.12.2018	27
Pikaajalised laenud kokku	246 973	22 417	224 556					
Kapitalirendikohustised kokku	7 061	7 061						12
Laenukohustised kokku	254 034	29 478	224 556					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	530 000	530 000
Ehitised	136 000	136 000
Kokku	666 000	666 000

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)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	582 539	1 206	581 333	16
Maksuvõlad	1 130	1 130		5
Muud võlad	245	245		
Intressivõlad	245	245		
Kokku võlad ja ettemaksed	583 914	2 581	581 333	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	583 292	1 959	581 333	16
Maksuvõlad	754	754		5
Kokku võlad ja ettemaksed	584 046	2 713	581 333	

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajaline osa	1 206	1 959
Pikaajaline osa	581 333	581 333
Kokku võlad tarnijatele	582 539	583 292

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 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	694 483	650 260
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	173 621	162 565
Kokku tingimuslikud kohustised	868 104	812 825

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016.a. moodustas 868 104 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2017.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.a.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 846	265 777
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	111 846	265 777
Kokku müügitulu	111 846	265 777
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	31 200	31 200
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	80 646	102 029
Kinnistute müük	0	125 000
Kaupade müük	0	7 548
Kokku müügitulu	111 846	265 777

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	5 000	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	20 505	
Lootusetuks tunnistatud nõude laekumine	0	2 000	
Kokku muud äritulud	0	27 505	

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	805	125 000
Energia	2 401	2 982
Soojusenergia	2 401	2 982
Kommunikatsioonidega liitumistasud	895	3 390
Konsultatsiooniteenus	3 105	2 947
Arendusprojekti projekteerimiskulud	10 775	6 325
Muud	2 281	533
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 262	141 177

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	1 514	1 522	
Energia	3 254	2 974	
Elektrienergia	3 254	2 974	
Veevarustusteenused	659	631	
Lähetuskulud	1 016	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 661	2 418	
Kasutusrendikulu	1 718	0	13
Õigusabi	1 296	240	
Finantsauditi ja raamatupidamise kulud	5 942	5 313	
Vara kindlustusmaksed	1 795	0	
Vara hindamisteenus	1 205	1 390	
Notaritasud	534	1 625	
Muud	8 145	5 744	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 739	21 857	

Lisa 23 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	6 320	0	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 371	
Maksukorralduse seaduse alusel tasutud intress	0	23	
Kokku muud ärikulud	6 320	4 394	

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	5 985	6 865
Intressikulu kapitalirendilt	79	486
Kokku intressikulud	6 064	7 351

Lisa 26 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	6 742	7 114
Kokku intressitulud	6 742	7 114

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	204 076	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 123	723 088	116 430	653 333

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Pikaajaline laen	0	0	203 831	0	3%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajaline laen juriidiliste isikute vastu	23 000	108 161	0	0	4%-10%	EUR	31.12.2017
Pikaajaline omanikulaen	0	0	93 405	23 649	0	EUR	31.12.2018

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Lühiajaline laen	0	44 690	0	0	6%	EUR	31.12.2015
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajaline laen juriidilistele isikutele	100 172	85 712	0	0	4%-10%	EUR	31.12.2016
Pikaajaline omanikulaen	0	0	75 000	3 000	0	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	246		0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 703	72 058	128 110	98 445

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

Seotud osapooltega tehtud ostu- ja müügitehingud 2016.a. on teenuste ost-müük, 2015.a. müügitehingud on teenuste müük ja ostutehingutest 125 000 eurot on kinnistu ost.

Seotud osapooltega tehud tehingutelt arvestati:

intressitulud 6 462 eurot;

intressikulud 246 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2017

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	14.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic ainuosanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Insalko Baltic raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Insalko Baltic finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Milvi Selter

Vandeaudiitori number 132

Aami Audiitorbüroo Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 49

Aiavilja 19-14, Paide linn, Järva maakond, 72719

14.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	14.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	812 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 279
Kokku	868 104
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	868 104
Kokku	868 104

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	812 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 279
Kokku	868 104
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	868 104
Kokku	868 104

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	80646	72.10%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31200	27.90%	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 (Lihtomand)

Sidevahendid

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