

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 Kasutusrent	12
Lisa 13 Laenukohustised	13
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 15 Võlad tarnijatele	14
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 17 Osakapital	15
Lisa 18 Müügitulu	15
Lisa 19 Muud äritulud	15
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 22 Tööjõukulud	16
Lisa 23 Muud ärikulud	17
Lisa 24 Intressikulud	17
Lisa 25 Intressitulud	17
Lisa 26 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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 415 543 eurot, millest 89 % moodustas kinnistute müük ja 10% oli kinnisvarainvesteeringute renditulu ja raieõiguse tasu.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kasum 207 148 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Müügitulu (eurodes)	415 543	111 846
Puhaskasum	207 148	55 279
Müügitulu kasv	271,5%	-57,9%
Võlakordaja	0,5	0,6
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	9,1	3,8
Varade tulukus (ROA)	9,1 %	2,8%
Omakapitali tulukus (ROE)	19,2%	6,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2017-müügitulu 2016)/ müügitulu 2016) 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 soetati müügi eesmärgil kinnistuid 190 253 euro väärtuses.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2017.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2018.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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 561	3 059	2
Nõuded ja ettemaksed	165 960	40 141	3
Varud	789 765	609 478	4
Kokku käibevarad	958 286	652 678	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 309 000	1 306 000	10
Materiaalsed põhivarad	0	5 087	11
Kokku põhivarad	1 313 207	1 315 294	
Kokku varad	2 271 493	1 967 972	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 753	167 556	13
Võlad ja ettemaksed	76 711	2 581	14
Kokku lühiajalised kohustised	105 464	170 137	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	506 632	345 586	13,26
Võlad ja ettemaksed	581 333	581 333	14,26
Kokku pikaajalised kohustised	1 087 965	926 919	
Kokku kohustised	1 193 429	1 097 056	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 104	812 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 148	55 279	
Kokku omakapital	1 078 064	870 916	
Kokku kohustised ja omakapital	2 271 493	1 967 972	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	415 543	111 846	18
Muud äritulud	77 000	0	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-164 962	-20 262	20
Mitmesugused tegevuskulud	-34 315	-29 739	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-924	11
Muud ärikulud	-74 078	-6 320	23
Ärikasum (kahjum)	219 188	54 601	
Intressitulud	1 628	6 742	25
Intressikulud	-13 668	-6 064	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	207 148	55 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 148	55 279	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Insalko Baltic OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 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 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 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 õiglase 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 õiglane 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.

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 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 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 2017 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	2 561	3 059
Kokku raha	2 561	3 059

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	104 675	104 675	
Ostjatelt laekumata arved	104 675	104 675	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	795	795	5
Muud nõuded	58 040	58 040	9
Laenunõuded	55 194	55 194	
Intressinõuded	2 846	2 846	
Ettemaksed	2 450	2 450	
Tulevaste perioodide kulud	2 450	2 450	
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 960	165 960	

	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
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	753 765	516 478
Müügioteel kinnistud	747 814	510 527
Müügioteel moodulhooned	5 951	5 951
Ettemaksed varude eest	36 000	93 000
Ettemaksed kinnistute eest	36 000	93 000
Kokku varud	789 765	609 478

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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		72 688	1 130
Ettemaksukonto jääk	795		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	795	72 688	1 130

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	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 (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Headmaster OÜ	2 876	2 876
Kokku tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 876	2 876

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	42.50	42.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Helitos Vara OÜ	1 331	1 331
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 331	1 331

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	55 194	55 194	3-5%	EUR	31.12.2018
Intressinõuded	2 846	2 846			
Kokku muud nõuded	58 040	58 040			

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	34 550	34 550	3%-10%	EUR	31.12.2017
Intressinõuded	1 300	1 300			
Kokku muud nõuded	35 850	35 850			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 306 000
31.12.2016	1 306 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 000
31.12.2017	1 309 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 200	31 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 860	10 636

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

- hoonestatud kinnistu Tallinas, Tondi tn
- korteriomand Rae vallas
- kinnistud Rae vallas, Rae külas

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	13 833	13 833			13 833
Akumuleeritud kulum	-3 003	-3 003			-3 003
Jääkmaksumus	10 830	10 830			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
Muud muutused			-5 087	-5 087	-5 087
31.12.2017					
Soetusmaksumus			0	0	0
Akumuleeritud kulum			0	0	0
Jääkmaksumus			0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed		3 586
Transpordi- vahendid		3 586
Kokku		3 586

Lõpetamata projektide ja ettemaksetena oli kajastatud tasutud ettemaks korteriomandi eest. Aruandeperioodil sõlmiti lepingu ülevõtmise leping ja omandi üleandmise asjaõigusleping, millega Insalko Baltic OÜ andis ostja kõik õigused ja kohustused üle uuele ostjale.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 151	1 718	21
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 960	3 888	
1-5 aasta jooksul	20 946	24 906	

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Finantseerimislaen Swedbank	129 123	24 473	104 650		6 k Euribor +3,5%	EUR	15.09.2020	
Finantseerimislaen LHV Pank	22 307	4 280	18 027		6 k Euribor +10,5%	EUR	05.04.2022	
Omanikulaen	383 955		383 955			EUR	31.12.2019	26
Pikaajalised laenud kokku	535 385	28 753	506 632					
Laenukohustised kokku	535 385	28 753	506 632					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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	26
Laenukohustus tütarettevõtjale	203 831		203 831		3%	EUR	31.12.2018	26
Pikaajalised laenud kokku	345 586		345 586					
Laenukohustised kokku	513 142	167 556	345 586					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	571 000	530 000
Ehitised	158 000	136 000

Kokku	729 000	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 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	585 356	4 023	581 333	15
Maksuvõlad	72 688	72 688		5
Kokku võlad ja ettemaksed	658 044	76 711	581 333	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	582 539	1 206	581 333	15
Maksuvõlad	1 130	1 130		5
Muud võlad	245	245		
Intressivõlad	245	245		
Kokku võlad ja ettemaksed	583 914	2 581	581 333	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajaline osa	4 023	1 206
Pikaajaline osa	581 333	581 333
Kokku võlad tarnijatele	585 356	582 539

Pikaajaline kohustus on ostu-müügilepingu järgne võlgnevus osanikule. Esialgne maksetähtaeg oli 11.01.2012.a. Osanik on pikendanud tasumise tähtaega kuni 11.01.2019.a.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	860 202	694 483
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	215 050	173 621
Kokku tingimuslikud kohustised	1 075 252	868 104

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017.a. moodustas 1 075 252 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb

sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlbulikkude kasumit seisuga 31.12.2017.a.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	415 543	111 846	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	415 543	111 846	
Kokku müügitulu	415 543	111 846	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	31 200	31 200	10
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	600	80 646	
Kinnistute müük	370 000	0	
Kauba müük	203	0	
Raieõiguse tasu	11 667	0	
Kommunaalmaksete vahendamine	1 873	0	
Kokku müügitulu	415 543	111 846	

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	77 000	0	10
Kokku muud äritulud	77 000	0	

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	115 948	805
Energia	2 498	2 401
Soojusenergia	2 498	2 401
Kommunikatsioonidega liitumistasud	-90	895
Konsultatsiooniteenus	27 998	3 105
Arendusprojekti projekteerimiskulud	17 420	10 775
Muud	1 188	2 281
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	164 962	20 262

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Üür ja rent	1 207	1 514	
Energia	4 045	3 254	
Elektrienergia	4 045	3 254	
Veevarustusteenused	660	659	
Lähetuskulud	0	1 016	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 743	2 661	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 006	0	
Kasutusrendikulu	5 151	1 718	12
Õigusabi	360	1 296	
Finantsauditi ja raamatupidamise kulud	4 465	5 942	
Vara kindlustusmaksed	1 491	1 795	
Vara hindamisteenus	1 200	1 205	
Notaritasud	1 243	534	
Riigilõiv	3 266	48	
Muud	7 478	8 097	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 315	29 739	

Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	0	6 320	11
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	74 000	0	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	78	0	
Kokku muud ärikulud	74 078	6 320	

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	13 668	5 985
Intressikulu kapitalirendilt	0	79
Kokku intressikulud	13 668	6 064

Lisa 25 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	1 628	6 742
Kokku intressitulud	1 628	6 742

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	104 145	0	0	204 076
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 706	965 288	27 123	723 088

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad							
Pikaajaline laen	0	0	134 400	338 231	3%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Lühiajaline laen juriidiliste isikute vastu	24 500	8 300	0	0	4%-5%	EUR	31.12.2018
Pikaajaline omanikulaen	0	0	255 000	12 800	0	EUR	31.12.2019

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad							
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 ettevõttjad							
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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	0	370 000	246	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 777	600	15 703	72 058

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 ostutehingud 2017.a. olid teenuste ost, müügitehingutest oli 370 000 eurot kinnistu müük ja 600 eurot teenuse müük. 2016.a. olid tehingud seotud osapooltega teenuse ost ja müük.

Seotud osapooltega tehud tehingutelt arvestati:

intressitulud 1406 eurot, 2016.a. 6 462 eurot;

intressikulud 7 124 eurot, 2016.a. 246 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2018

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	09.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic ainuosanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Insalko Baltic raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Milvi Selter

Vandeaudiitori number 132

Aami Audiitorbüroo Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 49

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

09.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	09.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 148
Kokku	1 075 252
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 075 252
Kokku	1 075 252

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	207 148
Kokku	1 075 252
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 075 252
Kokku	1 075 252

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	370000	89.04%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42867	10.32%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	600	0.14%	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