

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Insalko Baltic

registrikood: 10761608

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Kasutusrent	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Võlad tarnijatele	14
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Müügitulu	15
Lisa 18 Muud äritulud	15
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 21 Tööjõukulud	17
Lisa 22 Muud ärikulud	17
Lisa 23 Intressikulud	17
Lisa 24 Intressitulud	17
Lisa 25 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori 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 1 186 628 eurot, millest enamuse, e. 92 % moodustas kinnistute müük. Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kasum 539 729 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	1 186 628	235 623
Puhaskasum	539 729	- 186 505
Müügitulu kasv	403,6%	- 43,3%
Võlakordaja	0,5	0,7
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,8	2,0
Varade tulukus (ROA)	19,3	-
Omakapitali tulukus (ROE)	37,7	-

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2019-müügitulu 2018)/ müügitulu 2018) 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 135 000 euro väärtuses ja tasuti ettemaks soetatava kinnistu eest 60 963 eurot. OÜ Insalko Baltic ei teinud 2019.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2020.aastal.

Finantsinvesteeringud

OÜ Insalko Baltic omab 100% osalust Headmaster OÜ ja 42,5 % osalust Helitos Vara OÜ, millede 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).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 605	1 594	2
Nõuded ja ettemaksed	99 568	92 474	3
Varud	1 478 282	1 229 825	4
Kokku käibevarad	1 584 455	1 323 893	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 216 000	1 239 000	10
Kokku põhivarad	1 220 207	1 243 207	
Kokku varad	2 804 662	2 567 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	161 079	103 714	12
Võlad ja ettemaksed	171 426	574 410	13
Kokku lühiajalised kohustised	332 505	678 124	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	261 936	416 084	12
Võlad ja ettemaksed	778 933	581 333	13
Kokku pikaajalised kohustised	1 040 869	997 417	
Kokku kohustised	1 373 374	1 675 541	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 747	1 075 252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 729	-186 505	
Kokku omakapital	1 431 288	891 559	
Kokku kohustised ja omakapital	2 804 662	2 567 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 186 628	235 623	17
Muud äritulud	13 000	4 000	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-572 665	-303 565	19
Mitmesugused tegevuskulud	-44 583	-41 953	20
Muud ärikulud	-37 536	-75 214	22
Ärikasum (kahjum)	544 844	-181 109	
Intressitulud	1 308	1 603	24
Intressikulud	-6 423	-6 999	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	539 729	-186 505	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 729	-186 505	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ 2019. 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 aktsiastest 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 aktsiastest 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.

Insalko Baltic OÜ on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest, kuna tema konsolideeritud näitajad bilansipäeval ei ületa Raamatupidamise seaduses sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

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 võlainstrumentiga 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 konkreetset 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.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale; müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamist 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 valmisolekust 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 valmisolekust bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid 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 kaasnedä 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 äriolukordadele. 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 äriplaneerimisele. 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 2019 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	6 400	1 361
Sularaha kassas	205	233
Kokku raha	6 605	1 594

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 976	43 976	
Ostjatelt laekumata arved	43 976	43 976	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 201	22 201	5
Muud nõuded	32 277	32 277	9
Laenunõuded	29 763	29 763	
Intressinõuded	2 514	2 514	
Ettemaksed	1 114	1 114	
Tulevaste perioodide kulud	1 114	1 114	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 568	99 568	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 431	43 431	
Ostjatelt laekumata arved	43 431	43 431	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 984	13 984	5
Muud nõuded	33 277	33 277	9
Laenunõuded	32 063	32 063	
Intressinõuded	1 214	1 214	
Ettemaksed	1 782	1 782	
Tulevaste perioodide kulud	1 782	1 782	
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 474	92 474	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	850 837	440 362
Müügiks ehitatavad teed ja trassid Rae vallas	850 837	440 362
Müügiks ostetud kaubad	530 482	753 463
Müügioteel kinnistud	530 482	753 463
Ettemaksed varude eest	96 963	36 000
Ettemaksed kinnistute eest	96 963	36 000
Kokku varud	1 478 282	1 229 825

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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	22 200	0	0	4 930
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	0	0	0
Ettemaksukonto jääk			13 984	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 201		13 984	4 930

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	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 (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	42.50	42.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Helitos Vara OÜ	1 331	1 331
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 331	1 331

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	29 763	29 763				
Nõue seotud osapoolte vastu	29 763	29 763	4%-5%	EUR	31.12.2020	25
Intressinõuded	2 514	2 514				
Nõue seotud osapoolte vastu	2 514	2 514				
Kokku muud nõuded	32 277	32 277				
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	32 063	32 063				
Laenunõuded seotud osapoolte vastu	32 063	32 063	4%	EUR	31.12.2019	25
Intressinõuded	1 214	1 214				
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	1 214	1 214				
Kokku muud nõuded	33 277	33 277				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 309 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-70 000
31.12.2018	1 239 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-23 000
31.12.2019	1 216 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 700	7 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 996	14 892

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

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

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 122	5 136	20
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	4 108	4 033	
1-5 aasta jooksul	2 431	6 539	

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis juriidilisele isikule	76 500	76 500			6%	EUR	20.06.2020	
Lühiajalised laenud kokku	76 500	76 500						
Pikaajalised laenud								
Finantseerimislaen LHV Pank	13 270	5 286	7 984		6k Euribor +10,5%	EUR	05.04.2022	
Omanikulaen	253 952		253 952			EUR	31.12.2021	25
Finantseerimislaen Swedbank	79 293	79 293			6k Euribor +3,5%	EUR	15.09.2020	
Pikaajalised laenud kokku	346 515	84 579	261 936					
Laenukohustised kokku	423 015	161 079	261 936					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis seotud osapooltele	73 600	73 600			3%	EUR	31.07.2019	
Lühiajalised laenud kokku	73 600	73 600						
Pikaajalised laenud								
Finantseerimislaen Swedbank	104 649	25 356	79 293		6k Euribor + 3,5%	EUR	15.09.2020	
Finantseerimislaen LHV Pank	18 028	4 758	13 270		6k Euribor + 10,5%	EUR	05.04.2022	
Omanikulaen	323 521		323 521			EUR	31.12.2020	25
Pikaajalised laenud kokku	446 198	30 114	416 084					
Laenukohustised kokku	519 798	103 714	416 084					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	561 000	559 000
Ehitised	169 000	162 000
Kokku	730 000	721 000

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 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	947 508	171 175	776 333	14
Muud võlad	251	251	0	
Intressivõlad	67	67	0	25
Muud viitvõlad	184	184	0	
Saadud ettemaksed	2 600		2 600	
Muud saadud ettemaksed	2 600		2 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	950 359	171 426	778 933	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 100 173	518 840	581 333	14
Maksuvõlad	4 930	4 930	0	5
Muud võlad	640	640	0	
Intressivõlad	640	640	0	25
Saadud ettemaksed	50 000	50 000	0	
Tulevaste perioodide tulud	50 000	50 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 155 743	574 410	581 333	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Lühiajaline osa	171 175	518 840	25
Pikaajaline osa	776 333	581 333	25
Kokku võlad tarnijatele	947 508	1 100 173	

Pikaajaline kohustus on ostu-müügilepingu järgne võlgnevus osanikule. Osanik on pikendanud lepingute järgseid tasumise tähtaegu kuni 31.12.2021.a.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 142 781	710 998
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	285 695	177 749
Antud garantiid	90 000	90 000
Kokku tingimuslikud kohustised	1 518 476	978 747

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustas 1 428 476 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2019.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019.a.

Rae vallale on antud teostusgarantii tähtajaga 20.02.2020.a. Rae vallas, Rae külas asuvatele kinnistutele ehitatavate vajalike tehnovõrkude ja teede projekteerimiseks ja ehituseks. Nõutud tegevused on seisuga 31.12.2019 täidetud.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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 17 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 186 628	235 623
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 186 628	235 623
Kokku müügitulu	1 186 628	235 623
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	17 700	7 800
Kinnistute müük	1 096 155	43 000
Kauba müük	61 000	174 626
Kommunaalmaksete vahendamine	2 773	1 758
Üüritulu	9 000	8 439
Kokku müügitulu	1 186 628	235 623

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13 000	4 000	10
Kokku muud äritulud	13 000	4 000	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	68 051	181 362
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	357 981	54 350
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 284	7 915
Energia	5 005	2 124
Soojusenergia	3 077	2 124
Kütus	1 928	0
Kommunikatsioonidega liitumistasud	6 240	9 206
Konsultatsiooniteenus	2 150	18 255
Arendusprojekti projekteerimiskulud	26 010	16 700
Arendusprojekti omanikujärelvalve	0	7 737
Arendusprojekti juhtimiskulu	100 800	0
Muud	1 144	5 916
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	572 665	303 565

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	3 087	0	
Energia	3 570	2 913	
Elektrienergia	3 570	2 913	
Veevarustusteenused	525	340	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 528	2 962	
Kasutusrendikulu	5 122	5 136	11
Õigusabi	768	4 162	
Finantsauditi ja raamatupidamise kulud	4 853	4 651	
Vara kindlustusmaksed	1 734	1 782	
Vara hindamisteenus	3 233	2 300	
Notaritasud	2 201	884	
Riigilõiv	4 605	0	
Remondikulud	4 533	7 388	
Lepingutasud	180	6 987	
Muud	6 644	2 448	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 583	41 953	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 000	74 000	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	52	1 214	
Maksukorralduse seaduse alusel tasutud intress	1 484	0	
Kokku muud ärikulud	37 536	75 214	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	6 423	6 999
Kokku intressikulud	6 423	6 999

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	1 306	1 603
Muud intressitulud	2	0
Kokku intressitulud	1 308	1 603

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	0	74 240
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 049	1 194 559	33 277	1 393 079

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad								
Lühiajaline laen			73 800	147 400	2 001	3%	EUR	31.07.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Lühiajalised laenud juriidilised isikud	3 700	6 000	32 100	101 669		4%-5%	EUR	31.12.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Lühiajaline laen	0	0	73 600	0	3%	EUR	31.07.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud juriidilistele isikutele	13 590	6 027	0	0	4%	EUR	31.12.2019
Pikaajaline omanikulaen	0	0	15 500	75 934		EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	662 155	0	2 665
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	694 763	63 264	690 645	172 868

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

Seotud osapooltega tehud tehingutelt arvestati:

intressitulud 1 216 eurot, 2018.a. 1 255 eurot;

intressikulud 1 428 eurot, 2018.a. 640 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2020

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	19.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic ainuosanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Insalko Baltic raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 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 asjaspepuutuvaid 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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

19.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	19.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 729
Kokku	1 428 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 428 476
Kokku	1 428 476

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 729
Kokku	1 428 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 428 476
Kokku	1 428 476

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1096155	92.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26700	2.25%	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