

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Insalko Baltic

registrikood: 10761608

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
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	11
Lisa 9 Muud nõuded	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
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	15
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Müügitulu	15
Lisa 18 Muud äritulud	16
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 21 Tööjõukulud	17
Lisa 22 Muud ärikulud	17
Lisa 23 Intressikulud	18
Lisa 24 Intressitulud	18
Lisa 25 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 998 965 eurot, millest enamuse, e. 74 % moodustas kinnistute müük ja üleantud ehitised.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kahjum 1 163 217 eurot.

Insalko Baltic OÜ arendab Rae vallas hoonestusprojekte, mille ehitus- ja kasutuslubade menetleja on Rae vald. Vallaga on sõlmitud tehnoõrkude ja teede väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamisse panustamiseks leping, mille kohaselt on eelmainitud lubade väljastamise eelduseks tingimus, et Insalko Baltic OÜ ehitab omal kulul välja teed ja trassid ning paigaldab koos projekteerimise ning sisustuse soetamisega I etapis ühe moodullasteaia. Omavahenditest teostatud kohustus kajastub Insalko Baltic OÜ aruandeperioodi kuludes. Lasteaiale on kasutusluba väljastatud 16.10.2020 ning peale seda alustas Rae vald arendusprojekti kasutuslubade menetlemist.

Arendusprojektid on võõrandatud tütarettevõtjale Headmaster OÜ ning peale kasutuslubade saamist hakkab Insalko Baltic OÜ saama arenduslepingus kokkulepitud tasu, mis kajastub 2021.a. kasumiaruandes.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (eurodes)	998 965	1 186 628
Puhaskasum	- 1 163 217	539 729
Müügitulu kasv	-15,8%	403,6%
Võlakordaja	0,9	0,5
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,0	4,8
Varade tulukus (ROA)	-	19,3
Omakapitali tulukus (ROE)	-	37,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2020-müügitulu 2019)/ müügitulu 2019) 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 124 037 euro väärtuses.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2020.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2021.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).

COVID-19 mõjud majandustegevusele

2020.a. alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele.

Kuna olukord on ebakindel ja kiirelt arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 979	6 605	2
Nõuded ja ettemaksed	73 471	99 568	3
Varud	955 606	1 478 282	4
Kokku käibevarad	1 039 056	1 584 455	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	6
Nõuded ja ettemaksed	27 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 375 000	1 216 000	10
Kokku põhivarad	1 406 207	1 220 207	
Kokku varad	2 445 263	2 804 662	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	548 636	161 079	12
Võlad ja ettemaksed	508 046	171 426	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 056 682	332 505	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	221 577	261 936	12
Võlad ja ettemaksed	898 933	778 933	13
Kokku pikaajalised kohustised	1 120 510	1 040 869	
Kokku kohustised	2 177 192	1 373 374	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 428 476	888 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 163 217	539 729	
Kokku omakapital	268 071	1 431 288	
Kokku kohustised ja omakapital	2 445 263	2 804 662	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	998 965	1 186 628	17
Muud äritulud	232 000	13 000	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 253 961	-572 665	19
Mitmesugused tegevuskulud	-52 753	-44 583	20
Muud ärikulud	-76 060	-37 536	22
Ärikasum (kahjum)	-1 151 809	544 844	
Intressitulud	1 202	1 308	
Intressikulud	-12 610	-6 423	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 163 217	539 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 163 217	539 729	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ 2020. 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 võlainstrumentidega 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 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 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 ärioludele otsustele. 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 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	9 979	6 400
Sularaha kassas	0	205
Kokku raha	9 979	6 605

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	44 424	44 424		
Ostjatelt laekumata arved	44 424	44 424		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 295	5 295		5
Muud nõuded	23 306	23 306		9
Laenunõuded	20 273	20 273		
Intressinõuded	3 033	3 033		
Ettemaksed	446	446		
Tulevaste perioodide kulud	446	446		
Garantiinõuded	27 000		27 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 471	73 471	27 000	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
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		

Garantiinõuetena on kajastatud AS Elveso garantiiperioodi tagatis summas 7 000 eurot vastavalt tehnovõrkude ehitustööde lepingule, garantiiaja lõpuga 21.07.2022.a. ja Rae vallaga sõlmitud lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks antud tagatis summas 20 000 eurot, tähtajaga 02.03.2022.a.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	328 161	850 837
Müügiks ehitatavad teed ja trassid Rae vallas	328 161	850 837
Müügiks ostetud kaubad	530 482	530 482
Müügiootel kinnistud	530 482	530 482
Ettemaksed varude eest	96 963	96 963
Ettemaksed kinnistute eest	96 963	96 963
Kokku varud	955 606	1 478 282

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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 194	0	22 200	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 101	0	1	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 295		22 201	

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 876	2 876
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 331	1 331
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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Headmaster OÜ	2 876	2 876
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 876	2 876

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	42.50	42.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Helitos Vara OÜ	1 331	1 331
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 331	1 331

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenu nõuded	20 273	20 273				
Nõue seotud osapoolte vastu	20 273	20 273	4%-5%	EUR	31.12.2021	25
Intressinõuded	3 033	3 033				
Nõue seotud osapoolte vastu	3 033	3 033				25
Kokku muud nõuded	23 306	23 306				
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenu nõuded	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				25
Kokku muud nõuded	32 277	32 277				

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 239 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-23 000
31.12.2019	1 216 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	159 000
31.12.2020	1 375 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 700	17 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 589	13 996

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

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

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 107	5 122	20
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 431	4 108	
1-5 aasta jooksul	0	2 431	

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis juriidilisele isikule	83 500	83 500			6%	EUR	20.12.2020	
Laenukohustis seotud osapooltele	432 036	432 036			3%-11%	EUR	31.12.2021	25
Lühiajalised laenud kokku	515 536	515 536						
Pikaajalised laenud								
Finantseerimislaen LHV Pank	7 984	5 881	2 103		6k Euribor +10,5%	EUR	05.04.2022	
Omanikulaen	193 663		193 663			EUR	31.12.2022	25
Finantseerimislaen Swedbank	53 030	27 219	25 811		6k Euribor +3,5%	EUR	15.09.2022	
Pikaajalised laenud kokku	254 677	33 100	221 577					
Laenukohustised kokku	770 213	548 636	221 577					

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	488 000	561 000
Ehitised	171 000	169 000
Kokku	659 000	730 000

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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 399 111	502 778	896 333	14
Muud võlad	5 268	5 268		
Intressivõlad	5 027	5 027		
Muud viitvõlad	241	241		
Saadud ettemaksed	2 600		2 600	
Muud saadud ettemaksed	2 600		2 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 406 979	508 046	898 933	

	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	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Lühiajaline osa	502 778	171 175	
Pikaajaline osa	896 333	776 333	25
Kokku võlad tarnijatele	1 399 111	947 508	

Pikaajaline kohustus on ostu-müügilepingu järgne võlgnevus osanikule. Osanik on pikendanud lepingute järgseid tasumise tähtaegu kuni 31.12.2022.a.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	212 207	1 142 781
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	53 052	285 695
Antud garantiid	0	90 000
Kokku tingimuslikud kohustised	265 259	1 518 476

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020.a. moodustas 265 259 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.a.

Rae vallale oli antud teostusgarantii tähtajaga 20.02.2020.a. Rae vallas, Rae külas asuvatele kinnistutele ehitatavate vajalike tehnovõrkude ja teede projekteerimiseks ja ehituseks. Nõutud tegevused on täidetud ning garantii ei realiseerunud.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	998 965	1 186 628
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	998 965	1 186 628
Kokku müügitulu	998 965	1 186 628
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	19 700	17 700
Kinnistute müük	190 000	1 096 155
Kaupade edasimüük	225 021	61 000
Kommunaalmaksete vahendamine	1 988	2 773
Üüritulu	9 000	9 000
Üleantud ehitised	553 256	0
Kokku müügitulu	998 965	1 186 628

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	232 000	13 000	10
Kokku muud äritulud	232 000	13 000	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	228 159	68 051
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	124 037	357 981
Müügi eesmärgil ostetud teenused	23 555	5 284
Energia	5 045	5 005
Soojusenergia	3 053	3 077
Kütus	1 992	1 928
Kommunikatsioonidega liitumistasud	578 463	6 240
Konsultatsiooniteenus	0	2 150
Arendusprojekti projekteerimiskulud	74 555	26 010
Arendusprojekti omanikujärelvalve	940	0
Arendusprojekti juhtimiskulu	0	100 800
Üleantud ehitised	1 217 821	0
Muud	1 386	1 144
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 253 961	572 665

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	3 229	3 087	
Energia	7 221	3 570	
Elektrienergia	7 221	3 570	
Veevarustusteenused	597	525	
Mitmesugused bürookulud	339	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 746	3 528	
Kasutusrendikulu	5 107	5 122	11
Õigusabi	6 655	768	
Finantsauditi ja raamatupidamise kulud	4 912	4 853	
Vara kindlustusmaksed	2 561	1 734	
Vara hindamisteenus	3 383	3 233	
Notaritasud	1 685	2 201	
Riigilõiv	744	4 605	
Remondikulud	1 837	4 533	
Lepingutasud	195	180	
Muud	11 542	6 644	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 753	44 583	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	73 000	36 000	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	121	52	
Maksukorralduse seaduse alusel tasutud intress	0	1 484	
Tarnijate intressid	2 939	0	
Kokku muud ärikulud	76 060	37 536	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	12 610	6 423
Kokku intressikulud	12 610	6 423

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	1 202	1 306
Muud intressitulud	0	2
Kokku intressitulud	1 202	1 308

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	528	411 097	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 386	1 243 008	30 049	1 194 559

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Lühiajaline laen				433 826	27 290	0	3%	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajalised laenud juriidilised isikud	4 200	13 690	684	291 308	265 808	89	5%-11%	EUR	31.12.2021
Pikaajaline omanikulaen				3 600	63 890	0	0	EUR	31.12.2022

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
Pikaajaline omanikulaen			0	69 569		0	EUR	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad		3 193	0	662 155
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288 055	411 045	694 763	63 264

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 tehud tehingutelt arvestati:

intressitulud 1 202 eurot, 2019.a. 1 216 eurot;

intressikulud 5 049 eurot, 2019.a. 1 428 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2021

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	29.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic ainuosanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Insalko Baltic raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 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 ülevaatusse töövõtte 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 asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevarasid. Nimetatud asjaolu võib põhjustada ettevõttele raskusi kohustiste õigeaegsel tasumisel. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes

/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

29.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MILVI SELTER	Vandeaudiitor	29.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 428 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 163 217
Kokku	265 259
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	265 259
Kokku	265 259

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 428 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 163 217
Kokku	265 259
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	265 259
Kokku	265 259

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	743256	74.40%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	225021	22.53%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19700	1.97%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	9000	0.90%	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