

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Insalko Baltic

registrikood: 10761608

tänavanimi, maja number: Punane tn 40a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 10 Muud nõuded	11
Lisa 11 Laenunõuded	11
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 13 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 14 Laenukohustised	13
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 16 Võlad tarnijatele	14
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 18 Osakapital	15
Lisa 19 Müügitulu	15
Lisa 20 Muud äritulud	15
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 23 Tööjõukulud	17
Lisa 24 Muud ärikulud	17
Lisa 25 Intressikulud	17
Lisa 26 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori 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 juhtimisel nõustamine (70221).

Tulud, kulud ja kasum

Insalko Baltic OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 14 005 662 eurot, millest enamuse, e. 99 % moodustas kinnistute müük.

Aruandeperioodi finantstulemuseks kujunes kasum 3 673 957 eurot.

Insalko Baltic OÜ arendab Rae vallas hoonestusprojekte, mille ehitus- ja kasutuslubade menetleja on Rae vald. Vallaga on sõlmitud tehnoõrkude ja teede väljaehitamiseks leping, mille kohaselt on eelmainitud lubade väljastamise eelduseks tingimus, et Insalko Baltic OÜ kohustub omal kulul tagama arendatavatele kinnistutele detailplaneeringuga ettenähtud sõidutee koos tänavavalgustuse ja haljastusega ning kergliiklustee koos haljastusega projekteerimise ja väljaehitamise.

Seisuga 31.12.2022 vallale üleandmata rajatiste bilansiline maksumus on 446 411 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	14 005 662	1 160 754
Puhaskasum	3 673 957	119 933
Müügitulu kasv	1106,6	16,2
Võlakordaja	0,7	0,9
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	297,8	1,5
Varade tulukus (ROA)	22,9	3,7
Omakapitali tulukus (ROE)	90,4	30,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = ((müügitulu 2022-müügitulu 2021)/ müügitulu 2021) 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 ja sooritati ettemaksed soetatavate kinnistute eest 10 416 000 euro väärtuses.

OÜ Insalko Baltic ei teinud 2022.aastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ning puudub plaan investeeringuteks 2023.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 juhtimisel nõustamine (70221), enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) ja hoonestusprojektide arendus (41101).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 666	5 745	2
Nõuded ja ettemaksed	8 787 567	372 953	3,26
Varud	1 443 291	1 377 750	5
Kokku käibevarad	10 263 524	1 756 448	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	7
Nõuded ja ettemaksed	4 200 000	0	3,26
Kinnisvarainvesteeringud	1 558 496	1 441 000	12
Materiaalsed põhivarad	5 287	6 907	13
Kokku põhivarad	5 767 990	1 452 114	
Kokku varad	16 031 514	3 208 562	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	911 798	14
Võlad ja ettemaksed	34 460	274 827	15
Kokku lühiajalised kohustised	34 460	1 186 625	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 935 093	1 633 933	15,26
Kokku pikaajalised kohustised	11 935 093	1 633 933	
Kokku kohustised	11 969 553	2 820 558	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	18
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 192	265 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 673 957	119 933	
Kokku omakapital	4 061 961	388 004	
Kokku kohustised ja omakapital	16 031 514	3 208 562	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	14 005 662	1 160 754	19
Muud äritulud	288 001	70 660	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 468 636	-1 016 192	21
Mitmesugused tegevuskulud	-76 223	-67 183	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 620	-1 215	13
Muud ärikulud	-67 012	-134	24
Ärikasum (kahjum)	3 680 172	146 690	
Intressitulud	19	0	
Intressikulud	-6 234	-26 757	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 673 957	119 933	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 673 957	119 933	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Insalko Baltic OÜ 2022. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Insalko Baltic OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro.

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

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvarade eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest 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 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 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 tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt.

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 äriliste 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 äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.detsember 2022 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	32 666	5 745
Kokku raha	32 666	5 745

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 960 823	8 760 823	4 200 000	4
Ostjatelt laekumata arved	12 960 823	8 760 823	4 200 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 740	1 740		6
Laenunõuded	5 000	5 000		11
Muud nõuded	4	4		10
Intressinõuded	4	4		
Garantiinõuded	20 000	20 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 987 567	8 787 567	4 200 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	322 040	322 040		4
Ostjatelt laekumata arved	322 040	322 040		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 913	23 913		6
Garantiinõuded	27 000	27 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	372 953	372 953		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	12 960 823	322 040	
Lühiajaline osa	8 760 823	322 040	26
Pikaajaline osa	4 200 000	0	26
Kokku nõuded ostjate vastu	12 960 823	322 040	

Pikaajaline nõue on asjaõigusliku müügilepingu järgne ostuhinna osamakse tütarettevõtjale müüdnud kinnistu eest, maksetähtajaga 20.05.2024.a.

Lühiajalisest osast on nõue nimetatud tehingu eest 8 714 982 eurot, mille tasumise tähtaeg on hiljemalt 20.10.2023.a. Tehingust tuleneva nõude tagamiseks on müüdnud kinnistule seatud hüpoteek summas 18 070 000 eurot.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	446 411	446 411
Müügiks ehitatavad teed ja trassid Rae vallas	446 411	446 411
Müügiks ostetud kaubad	880 291	733 787
Müügiootel kinnistud	731 962	733 787
Avalikes huvides võõrandatavad kinnistud	148 329	0
Ettemaksed varude eest	116 589	197 552
Ettemaksed kinnistute eest	116 589	197 552
Kokku varud	1 443 291	1 377 750

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

Avalikes huvides võõrandatavate kinnistute bilansilisest maksumusest 146 504 eurot oli seisuga 31.12.2021.a. kajastatud kinnisvarainvesteeringuna ja 1 825 eurot müügiootel kinnistuna.

Kinnistute osas on Maa-amet 31.12.2021.a. väljastanud teate kinnistute omandamise menetluse alustamisest, mis puudutab Rail Baltic raudtee trassi koridori jäävaid kinnistuid. Kinnistud omandatakse raudteetaristu ja teenindusrajatiste tarbeks osaliselt või tervikuna. 29.12.2022.a. on Maa-amet edastanud kinnistute kogumi omandamise pakkumuse, milles pakutakse omandatavate kinnisasjade eest tasu summas 278 060 eurot, millele lisandub motivatsioonitasu ja asjaajamisega kaasnev hüvitis.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	802	0	23 822	0
Erisoodustuse tulumaks	0	48	0	48
Sotsiaalmaks	0	79	0	79
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	0	1	0
Ettemaksukonto jääk	937		90	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 740	127	23 913	127

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 876	2 876	8
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 331	1 331	9
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 207	4 207	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11196165	Headmaster OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Headmaster OÜ	2 876	2 876
Kokku tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 876	2 876

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11326514	Helitos Vara OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	42.50	42.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Helitos Vara OÜ	1 331	1 331
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 331	1 331

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressinõuded	4	4	
Nõue seotud osapoolte vastu	4	4	26
Kokku muud nõuded	4	4	

Lisa 11 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Nõue seotud osapoolte vastu	5 000	5 000	3%	EUR	31.03.2023	26
Laenunõuded	5 000	5 000				

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 375 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	66 000
31.12.2021	1 441 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	264 000
Ümberliigitamised	-146 504
31.12.2022	1 558 496

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 700	19 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 167	1 672

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud:

- hoonestatud kinnistu Tallinas, Tondi tn
- korteriomand Rae vallas
- kinnistute kogum Rae vallas, Rae külas

Rae vallas asuvate kinnistute kogumi osa kohta on Maa-amet 31.12.2021.a. väljastanud teate kinnistute omandamise menetluse alustamisest, mis puudutab Rail Baltic raudtee trassi koridori jäävaid kinnistuid. Omandatakse kinnistud raudteetaristu ja teenindusrajatiste tarbeks osaliselt või tervikuna.

Avalikes huvides omandatavate kinnistute osa on seisuga 31.12.2022 kogumist eraldatud ja kajastatakse müügiotel kinnistutena. Informatsioon on avaldatud ka lisa "Varud".

Järelejäävate kinnistute kogumi bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022.a. on 569 496 eurot ehk 7,6 eurot/m² jagatuna maatükkide pinnale. Juulis 2022.a. väljastatud eksperthinnangu järgi on turuväärtus maatükkide pinnale jagatuna 14,1 eurot/m². Kuna hinnang ei arvesta Rail Baltic raudtee trassi koridoriga, siis seisuga 31.12.2022.a. ei ole kogumi väärtust korrigeeritud kasumiga õiglase väärtuse muutusest. 2023.a. alustatakse Rae Vallavalitsuse korralduste alusel osaliselt omandatavate kinnistute osas katastriüksuste jagamist. Adekvaatne hinnang on võimalik saada peale kinnistute jagamist ja omandamise menetluse lõppemist, kuna kinnistute osalise võõrandamise korral muutuvad elurajooniks kavandatud ülejäänud elamukinnistud väärtusetuteks, sest ära kaob detailplaneeringu järgne juurdepääs elurajoonile.

Rae Vallavalitsuse 13.05.2022.a. seisukoha järgi ei ole võimalik väljastada projekteerimistingimusi Lepiku detailplaneeringu ala osale juurdepääsu tagamiseks, vaid on vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Domus Kinnisvara). Ekspert kasutas varaväärtuse leidmiseks tulu-ja võrdlusmeetodit.

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	8 122	8 122
Muud ostud ja parendused	8 122	8 122
Amortisatsioonikulu	-1 215	-1 215
31.12.2021		
Soetusmaksumus	8 122	8 122
Akumuleeritud kulum	-1 215	-1 215
Jääkmaksumus	6 907	6 907
Amortisatsioonikulu	-1 620	-1 620
31.12.2022		
Soetusmaksumus	8 122	8 122
Akumuleeritud kulum	-2 835	-2 835
Jääkmaksumus	5 287	5 287

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenukohustis seotud osapooltele	839 200	839 200			3%	EUR	30.06.2022	26
Lühiajalised laenud kokku	839 200	839 200						
Pikaajalised laenud								
Finantseerimislaen LHV Pank	2 103	2 103			6k Euribor +10,5%	EUR	05.04.2022	
Finantseerimislaen Swedbank	25 811	25 811			6k Euribor + 3,5%	EUR	15.09.2022	
Omanikulaen	44 684	44 684				EUR	31.12.2022	26
Pikaajalised laenud kokku	72 598	72 598						
Laenukohustised kokku	911 798	911 798						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	749 000	522 000
Ehitised	240 000	203 000
Kokku	989 000	725 000

Seisuga 31.12.2022.a. on laenukohustised täielikult tasatud.

Swedbank finantseerimislaenu tagatiseks oli 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. Hüpoteegid on endiselt kehtivad.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 966 826	34 333	11 932 493	16
Maksuvõlad	127	127		6
Saadud ettemaksed	2 600	0	2 600	
Muud saadud ettemaksed	2 600	0	2 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 969 553	34 460	11 935 093	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 892 550	261 217	1 631 333	16
Maksuvõlad	127	127		6
Muud võlad	13 483	13 483		26
Intressivõlad	13 483	13 483		
Saadud ettemaksed	2 600		2 600	
Muud saadud ettemaksed	2 600		2 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 908 760	274 827	1 633 933	

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Lühiajaline osa	34 333	261 217	
Pikaajaline osa	11 932 493	1 631 333	26
Kokku võlad tarnijatele	11 966 826	1 892 550	

Pikaajaline kohustus on asjaõiguslike müügilepingute järgne võlgnevus ainuosanikule soetatud kinnistu eest. Aruandeperioodil soetati kinnistu maksumusega 10 400 000 eurot, mis võõrandati edasi tütarettevõtjale. Tehingust tulenevate maksekohustuste tagamiseks on tütarettevõtja poolt seatud antud kinnistule ühishüpoteek summas 18 070 000 eurot Insalko Baltic OÜ kasuks ja summas 13 520 000 Insalko Baltic OÜ osaniku kasuks.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 247 319	308 154
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	811 830	77 038
Kokku tingimuslikud kohustised	4 059 149	385 192

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022.a. moodustas 4 059 149 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb

sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2023.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Põhikirja järgi on osaühingu miinimumkapitali suuruseks 2 500 eurot ja maksimumkapitali suuruseks 10 000 eurot.

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 005 662	1 160 754
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 005 662	1 160 754
Kokku müügitulu	14 005 662	1 160 754
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringute renditulu	21 700	19 600
Kinnistute müük	13 900 000	984 167
Kaupade ja teenuste edasimüük	75 479	125 846
Kommunaalmaksete vahendamine	8 483	5 308
Üüritulu	0	12 995
Nõustamine	0	12 838
Kokku müügitulu	14 005 662	1 160 754

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	264 000	66 000	12
Kohustuse mahakandmine	0	4 660	
Võlaõigusliku lepingu lõpetamise hüvitis	24 000	0	
Muud	1	0	
Kokku muud äritulud	288 001	70 660	

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

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	58 170	127 168	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	10 400 000	735 000	26
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 844	45 230	
Energia	1 979	4 690	
Soojusenergia	1 979	2 931	
Kütus	0	1 759	
Kommunikatsioonidega liitumistasud	-51 212	5 944	
Konsultatsiooniteenus	18 500	5 400	
Arendusprojekti projekteerimiskulud	8 770	92 760	
Muud	585	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 468 636	1 016 192	

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	3 137	2 455
Energia	12 818	5 066
Elektrienergia	12 818	5 066
Veevarustusteenused	554	589
Mitmesugused bürookulud	2 473	359
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 026	2 746
Kasutusrendikulu	0	3 396
Õigusabi	24 404	7 717
Finantsauditi ja raamatupidamise kulud	5 169	4 675
Vara kindlustusmaksed	1 052	1 212
Vara hindamisteenus	4 417	4 333
Notaritasud	8 036	1 715
Riigilõiv	2 829	390
Remondikulud	492	989
Lootusetud nõuded	0	23 306
Võlanõuete menetluskulu	3 628	0
Muud	4 188	8 235
Kokku mitmesugused tegevuskulud	76 223	67 183

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil tööjõukulud puudusid.

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	7
Maksukorralduse seaduse alusel tasutud intress	1	127
Leppetrahv võlaõigusliku lepingu lõpetamisel	60 000	0
Tagastamata garantiiperioodi tagatis	7 000	0
Muud	1	0
Kokku muud ärikulud	67 012	134

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	6 234	26 757	26
Kokku intressikulud	6 234	26 757	

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	8 716 761	0	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 160	278 007	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 721 921	278 007	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	0	839 200	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	44 684	
Kokku laenukohustised	0	883 884	14
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	13 483	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	142 890	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	156 373	15

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõttjad	4 200 000	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 200 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 932 493	1 631 333	16
Kokku võlad ja ettemaksed	11 932 493	1 631 333	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 273	0	0	0	0	11
Kokku antud laenud	20 273	0	0	0	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	32 000	32 000	0	13	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	5 000	0	5 000	4	
Kokku antud laenud	0	37 000	32 000	5 000	17	11

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	406 536	520 700	88 036	839 200	13 483	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	219 163	4 096	178 575	44 684	164	
Kokku laenukohustised	625 699	524 796	266 611	883 884	13 647	14

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	839 200	0	839 200	0	5 735	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 684	43 640	88 324	0	13	
Kokku laenukohustised	883 884	43 640	927 524	0	5 748	14

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tütarettevõtjad	13 900 000	16 396	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 660	833 763	11 430
Kokku müüdnud	13 900 000	21 056	833 763	11 430

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 400 000	3 238	735 000	135 508
Kokku ostetud	10 400 000	3 238	735 000	135 508

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.

Aruandeperioodil soetati füüsilisest isikust omanikult kinnistu Rae vallas, Väike-Rae tee 2, mis müüdi edasi tütarettevõtjale.

Tehingust tuleneva nõude/kohustuse täitmise lõpptähtaeg on 20.05.2024.a., mille tagamiseks on tütarettevõtja seadnud soetatud kinnistule ühishüpoteeegi Insalko Baltic OÜ kasuks summas 18 070 000 eurot ja Insalko Baltic OÜ omaniku kasuks summas 13 520 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMU TALI	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Insalko Baltic osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Insalko Baltic (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

OÜ Insalko Baltic 31.12.2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet ei auditeeritud kuna ettevõttel puudus auditeerimiskohustus. Ettevõtte 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aruanne on meie poolt üle vaadatud, väljastasime 02.06.2022 selle kohta modifitseerimata kokkuvõtte.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie

arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liis Õll

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

K. Kärberi tn 34-25, Tallinn, Harju maakond, 13919

20.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Insalko Baltic (registrikood: 10761608) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	20.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 673 957
Kokku	4 059 149
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 059 149
Kokku	4 059 149

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	385 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 673 957
Kokku	4 059 149
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 059 149
Kokku	4 059 149

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	13900000	99.25%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	75479	0.54%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21700	0.15%	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