

31.03.2009

15ll 94493

clg

OÜ VAROTEKS

01.10.2007-30.09.2008

majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	01.10.2007
Aruandeaasta lõpp:	30.09.2008
Ärinimi:	OÜ Varoteks
Registrikood:	11005874
Aadress:	Heki 21, Tartu 50115
Sidevahendid:	telefon +372 7 303 535 faks +372 7 366 862
Põhitegevusala:	Metsamajandus ja kinnisvaratehingud
Tegevjuht:	Marcus Walter Johnson
Lisatud dokumendid:	1) Sõltumatu audiitori aruanne 2) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek 3) Osanike nimekiri

SISUKORD

MAJANDUSAASTA ARUANNE	<u>Lk</u>
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
LISAD	8
Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud	8
Lisa 1 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9
Lisa 2 Materiaalne põhivara	9
Lisa 3 Pikaajalised kohustused	10
Lisa 4 Omakapitali osaühingus	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 7 Muud tegevuskulud	11
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	11
Majandusaasta aruande allkirjad	12

TEGEVUSARUANNE

OÜ Varoteks põhitegevuseks on metsakasvatus, kinnisvara ost-müük ja kasvava metsa raieõiguse müük ja põllumajandusliku maa rent firma omanduses olevatelt kinnistutelt.

OÜ Varoteks registreeriti äriregistris 01.03.2004. aastal osakapitaliga 42 000 krooni.

OÜ Varoteks majandustegevust mõjutavad arengud põllu- ja metsa-majanduses, kui ka majandusaastal peatunud hinnatõus ja toimunud langus kõikides kinnisvara sektorites.

Metsamaade hinda mõjutab eelkõige metsamaterjalide hind, kuna 2008. aastal on metsamaterjalide hind Eestis langenud, seetõttu on langenud ka metsamaade hinnad, kuid mitte samas proportsioonis.

Aruandeaasta põhieesmärgiks oli tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa rendist.

Majandusaastal alguses oli firmal 112 540 tm puitu, aasta jooksul müüdi 9 269 tm ja hinnanguliselt oli aasta lõpuks 106 700 tihumeetrit puitu. Kasvava metsa müügist saadud käive oli 3 582 404 krooni. Majandusaasta kahjumiks kujunes 3 645 097 krooni.

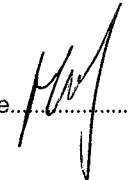
Aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole. Osaühingul palgalisi töötajaid ei ole, tööd korraldab juhatus läbi alltöövõtjate. Juhatus liikmetele tagasikutsumisel lahkumishüvitisi ette nähtud ei ole.



Marcus Walter Johnson
Juhatus liige



Ivo Kütt
Juhatus liige



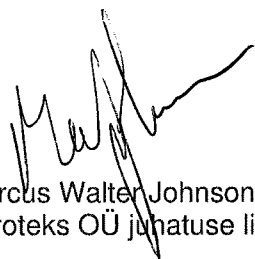
Juhatus liige.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaruande koostamisel rakendatud arvestus-
põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Varoteks
OÜ 30.09.2008 finantsseisundit ning perioodi 01.10.2007-30.09.2008
majandustulemust ja rahavoogusid;
- Varoteks OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.



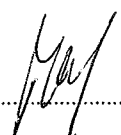
Marcus Walter Johnson
Varoteks OÜ juhatuse liige



Ivo Kütt
Varoteks OÜ juhatuse liige

16.02.2009

Juhatuse liige.....



4

Allkirjastatud / Kontrollkoostöökoostööks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date16.02.09.....
Allkiri/signature
BDO Eesti AS, Tartu

BILANSS (kroonides)

	Lisa	30.09.2008	30.09.2007
AKTIVA (varad)			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		7 566 938	1 678 468
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		451 853	1 593 398
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	3 822	0
Muud lühiajalised nõuded		0	350 740
Ettemaksed teenuste eest		0	87 541
Kokku		455 675	2 031 679
KÄIBEVARA KOKKU		8 022 613	3 710 147
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara			
Maa	2	851 374	708 950
Mets	2	24 648 626	30 291 050
PÕHIVARA KOKKU		25 500 000	31 000 000
AKTIVA KOKKU		33 522 613	34 710 147
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenude tagasimakse järgmisel perioodil		8 416	8 416
Konverteeritavad võlakohustused	3,8	8 031 683	0
Kokku		8 040 099	8 416
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		87 155	378 921
Maksuvõlad	1	0	252 968
Kokku		87 155	631 889
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		8 127 254	640 305
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud	3,8	0	5 458 298
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emaettevõtjatele	3,8	14 050 433	13 612 988
Muud	3	357 563	366 096
Kokku		14 407 996	13 979 084
PIKAAJALISED KOHUTUSED KOKKU		14 407 996	19 437 382
KOHUSTUSED KOKKU		22 535 250	20 077 687
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	4	42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital		4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		14 586 260	1 792 117
Aruandeaasta kasum(-kahjum)		-3 645 097	12 794 143
OMAKAPITAL KOKKU		10 987 363	14 632 460
PASSIVA KOKKU		33 522 613	34 710 147

Juhatuse liige.....

5

Alkiri/initialled for identification purposes only
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 16.02.09
Alkiri/signature
PSC Eesti AS, vastu

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	5	3 593 398	2 863 437
Muud äritulud		106 980	0
Kokku äritulud		3 700 378	2 863 437
Bioloogiliste varade jääkide muutus	2	-5 642 424	11 000 000
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6	778 948	313 700
Muud tegevuskulud	7	132 402	136 556
Muud ärikulud		308 840	2 038
Kokku ärikulud		1 220 190	452 294
Ärikasum (-kahjum)		-3 162 236	13 411 143
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud	3,8	-630 655	-630 655
b) kasum (-kahjum) valuutakursi muutustelt		-21	0
c) muud finantstulud ja -kulud		147 815	13 655
Kokku finantstulud ja -kulud		-482 861	-617 000
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		-3 645 097	12 794 143
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-3 645 097	12 794 143

Juhatuse liige.....

6

Alkiri/initials for identification purposes only
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 16.02.09
Alkiri/signature
TSC Breda, 7/2008

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-3 162 236	13 411 143
Korrigeerimised			
Bioloogilised varade jääkide muutus	2	5 642 424	-11 000 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 576 004	-1 178 439
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-544 734	357 266
Makstud intressid		-421	-421
Kokku rahavood äritegevusest		3 511 037	1 589 549
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		147 815	13 655
Põhivara parendamine	2	-142 424	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		5 391	13 655
Rahavood finantseerimistegevusest			
Tasutud võlakohustusi	3	-8 533	-8 416
Saadud laene		2 380 596	0
Kokku rahavoog finantseerimistegevusest		2 372 063	-8 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguseks		1 678 468	83 680
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 888 491	1 594 788
Kasum valuutakursi muutustelt		-21	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		7 566 938	1 678 468

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osakapital	Reserv-kapital	Puhas-kasum	Kokku
Saldo 30.09.2006	42 000	4 200	1 792 117	1 838 317
Aruandeperioodi puhaskasum	X	X	12 794 143	12 794 143
Saldo 30.09.2007	42 000	4 200	14 586 260	14 632 460
Aruandeperioodi puhaskasum	X	X	-3 645 097	-3 645 097
Saldo 30.09.2008	42 000	4 200	10 941 163	10 987 363

Juhatuse liige.....

7

Alkikirjastatud/Identified for identification
Initialled for identification
Kuupäev/date.....16.02.09
Allkiri/signature.....

Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

Varoteks OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eesti kroonides.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja summasid lühiajalisel deposiidil.

Materialne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kohe kulusse. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest. Maa väärtuseks on vastavalt juhatuse otsusele 500 krooni hektar. Ülejäänud kinnistu soetamiseks tehtud kulud on kajastatud bilansis materiaalse põhivara allkirjel mets.

Metsa kui bioloogiline vara kajastatakse bilansipäeval tema õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse diskonteeritud neto rahavoogude meetodit, diskontomääraks on 6%. Müüdnud metsa hind on arvutatud kasutades 1 m3 keskmist ostuhinda, võttes arvesse puidu küpsust ja keskmist ostuhinda.

Maad ei amortiseerita.

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustel. Varoteks OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Emaettevõtte (ning selle omanikud) ja nende kaudu olulist mõju omavad äriühingud;
- b) Tütar- ja sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- d) Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- e) Punktis (d) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Juhatuse liige.....

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingutest saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekunud ja väljamaksed rühmitatud vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodite, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahalise majandustegevuse mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ja investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 1

Maksuvõlad ja ettemaksed

Maksuliik	30.09.2008	30.09.2007
	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	3 822	252 954
Käibemaksu intress	0	14
Kokku	3 822	252 968

Lisa 2

Materiaalne põhivara

Põhivara rühm

	Maa	Mets	Kokku
Maksumus 30.09.2007	708 950	30 291 050	31 000 000
Maa parendus	142 424	0	142 424
Ümberhindlus õiglasesse väärtusesse	0	-5 642 424	-5 642 424
Maksumus 30.09.2008	851 374	24 648 626	25 500 000

Juhatuse liige.....

Lisa 3
Lühi- ja pikaajalised kohustused

	M.W. Johnson	Kirly Ltd	Harju Maa- valitsus	Kokku
Intressimäär	4%	4%		
Võlgnevuse lõppemine	09.06.2014	03.06.2014	10.03.2052	
Võlgnevuse jääk 30.09.2007	5 458 298	13 612 988	375 512	19 445 798
s.h. lühiajaline	0	0	8 416	8 416
s.h. intress	638 580	2 676 856	0	3 315 436
Laenu saamine	2 380 596	0	0	2 380 596
Intress 2007-2008	192 789	437 445	0	630 234
Võla tasumine	0	0	-8 533	-8 533
Võlgnevuse jääk 30.09.2008	8 031 683	14 050 433	365 979	22 448 095
s.h. lühiajaline	8 031 683	0	8 416	8 040 099
s.h. intress	831 369	3 114 301	0	3 945 670

Lisa 4
Omakapital osaühingus

OÜ Varoteks osakapital koosneb 1-st 42 000 kroonisest osast. Eelmiste perioodide jaotamata kasum on 14 586 260 krooni, jooksva majandusaasta kahjum 3 645 097 krooni.

Osaühingu vaba omakapital seisuga 30.09.2008 moodustas 10 941 163 krooni (30.09.2007 - 14 586 260 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 643 519 krooni (30.09.2007 - 11 523 145 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 2 297 644 krooni (30.09.2007 - 3 063 115 krooni).

Lisa 5
Müügitulu

Tegevusalade lõikes	EMTAK	2008. aasta	2007. aasta
Metsamajandust abistavad tegevused	02 201	3 582 404	2 851 877
Enda kinnisvara üürileandmine	68 201	10 994	11 560
Kokku		3 593 398	2 863 437
Geograafiliste piirkondade lõikes		2008. aasta	2008. aasta
Eesti		3 593 398	2 863 437

Juhatuse liige

10

.....
Alldirastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date
 Allkiri/signature
BDO Eesti AS, Tartu

Lisa 6

Kaubad, toore, materjal ja teenused

Kululiik	2008. aasta	2007. aasta
Haldamistasu	319 269	161 063
Istutamine	198 055	45 954
Hindamine	107 448	91 243
Hooldusraie	80 976	0
Põllumajanduslikud tööd	35 709	0
Niitmine	25 481	15 440
Muud	12 010	0
Kokku	778 948	313 700

Lisa 7

Muud tegevuskulud

Kululiik	2008. aasta	2007. aasta
Maamaks	98 665	87 194
Audiitorteenus	17 440	15 855
Õigusabiteenused	14 400	29 400
Muud	1 897	4 107
Kokku	132 402	136 556

Lisa 8

Tehingud seotud osapooltega

OÜ Varoteks juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Osapool	2008 Ost	2007 Ost
Emafirma	437 445	437 445
Juhatuse liige	192 789	192 789
	630 234	630 234
Juhatuse liige	14 400	29 400
	14 400	29 400

OÜ Varoteks nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega bilansipäeva seisuga:

Osapool	2008 Kohustus	2007 Kohustus
Emafirma	14 050 433	13 612 988
Juhatuse liige	8 031 683	5 458 298
Juhatuse liige	0	2 832
	22 082 116	19 074 118

Juhatuse liige.....

Majandusaasta aruande allkirjad

Varoteks OÜ juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust ning esitas need ainuosanikule kinnitamiseks.

Varoteks OÜ juhatus:

Juhatuseliige	Marcus Walter Johnson		16.02.2009
Juhatuseliige	Ivo Kütt		16.02.2009

Juhatuseliige 

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**Varoteks OÜ ainuosanikule**

BDO Eesti AS (audiitorühingu tunnistus nr 1, välja antud 09.11.1999), tegutsedes vannutatud audiitor Vello Mettis'e isikus (audiitori tunnistus nr 340, välja antud 13.12.1995), on auditeerinud Varoteks OÜ, registrikood 11005874, (edaspidises nimetatud kui *Äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 30.09.2008 lõppenud majandusaasta kohta koostatud bilanssi, perioodi 01.10.2007 – 30.09.2008 kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud Äriühingu aastaaruande meie poolt märgendatud lehekülgedel.

Juhtkonna kohustused raamatupidamisaruannete osas

Äriühingu juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning kooskõlas finantsaruandluse standarditega esitamine, mille hulka kuulub: a) asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; b) asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; c) antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi Eestis kehtiva Auditeerimiseeskirja standardite kohaselt. Need standardid nõuavad, et meie tegevus on vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja teostame auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjalide kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltub audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, mille kohaselt raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustes või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab audiitor õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrolli adekvaatsust, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruannete üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Audiitori arvamus

Meie arvates kajastab ülalviidatud raamatupidamise aastaaruanne Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas olulises osas õigesti ja õiglaselt Varoteks OÜ aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 30.09.2008 finantsseisundit.

Tartu, 16.02.2009



Mai Ever
BDO Eesti AS



Vello Mettis
Vannutatud audiitor

**Varoteks OÜ
Kasumi jaotamise ettepanek**

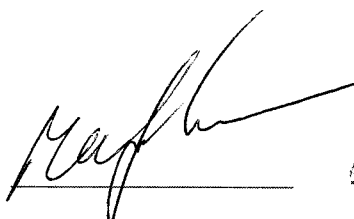
(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 30.09.2008 seisuga on Varoteks OÜ-l

-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	14 586 260
-	aruandeaasta kahjum	-3 645 097
	järgnevatesse perioodidesse ülekantav kasum	10 941 163

Varoteks OÜ juhatus:

Marcus Walter Johnson
Juhatuseliige

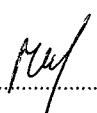


16.02 2009

Ivo Kütt
Juhatuseliige



16.02 2009

Juhatuseliige 

OÜ Varoteks osanikud seisuga 16.02.2009

Nimi:	Kirly Limited
Äriregistri kood:	01151522
Aadress:	11 Luard Road Cambridge CB2 2PJ Ühendkuningriigid
Osa nimiväärtuses:	42 000 EEK
Osade arv:	1

Juhatuse liige.....