

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: VARME INVEST OÜ

registrikood: 11054275

tänavanimi: J.Kunderi

maja number: 8A

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10121

telefon: +372 6419209

helicom@hot.ee

e-posti aadress: saima@hestra.ee

merle@hestra.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Tulumaks	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Varme Invest OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja äriruumide väljaüürimine.

Äripindade väljaüürimise turu olukord on aruandeperioodil olnud keerulisem kui eelnevatel perioodidel. Seoses üldise majandusolukorraga oli vajadus alandada mõningate üürnike puhul hindu. See mõjutas tugevasti ka ettevõtte kasumit. Vaatamata raskele olukorrale kinnisvarasektoris on suudetud paindliku hinnapoliitika ja pideva tähelepanuga üürnike võlgnevustele hoida ostjate ületähtaegsete võlgnevuste kasv kontrolli all.

Ettevõtte majandustegevuses 2012. a. tsüklilisust ei esine.

Varme Invest OÜ tegevus ei oma mõju keskkonnale. Samuti puuduvad sotsiaalsed mõjud.

2012. aastal palgatööjõudu ei kasutatud.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele lahkumiskompensatsiooni ette nähtud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu	570 106	615 866
Tulu kasv (%)	-7%	-2%
Brutokasumi määr (%)	19%	40%
Puhaskasum	75 727	197 049
Kasumi kasv (%)	-62%	6%
Puhasrentaablus (%)	13%	32%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,3	0,4
ROA (%)	2%	4%
ROE (%)	3%	7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

2006. aasta aprillis sõlmiti leping Võhmas asuvate kinnistute omandamiseks. Tehingu lõpuleviimist on takistanud kohtuvaidlus. Ostu finantseeris Danske Bank A/S Eesti filiaal.

Juhatuse liige

Olav Järve

2013

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	106 067	100 684	2
Finantsinvesteeringud	0	100 000	3
Nõuded ja ettemaksed	286 673	249 076	4;5
Kokku käibevara	392 740	449 760	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 502 320	4 659 851	6
Kokku põhivara	4 502 320	4 659 851	
Kokku varad	4 895 060	5 109 611	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 106 367	1 090 112	8
Võlad ja ettemaksed	59 508	24 313	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 165 875	1 114 425	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	946 723	1 288 451	8
Kokku pikaajalised kohustused	946 723	1 288 451	
Kokku kohustused	2 112 598	2 402 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 294 220	1 294 220	10
Kohustuslik reservkapital	129 422	129 422	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 283 093	1 086 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 727	197 049	
Kokku omakapital	2 782 462	2 706 735	
Kokku kohustused ja omakapital	4 895 060	5 109 611	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	570 106	615 866	11
Muud äritulud	2	770	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-257 841	-184 382	12
Mitmesugused tegevuskulud	-43 744	-22 734	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-157 531	-160 856	6
Muud ärikulud	-210	-133	
Ärikasum (kahjum)	110 782	248 531	
Finantstulud ja -kulud	-35 055	-51 482	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 727	197 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 727	197 049	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	110 782	248 531
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	157 531	160 856
Kokku korrigeerimised	157 531	160 856
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 424	62 104
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	36 451	-6 293
Kokku rahavood äritegevusest	289 340	465 198
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-100 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	100 000	0
Antud laenud	-103 730	-2 932
Antud laenude tagasimaksed	87 500	43 000
Laekunud intressid	4 701	3 002
Kokku rahavood investeerimistegevusest	88 471	-56 930
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-325 473	-313 252
Makstud intressid	-46 955	-61 202
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-372 428	-374 454
Kokku rahavood	5 383	33 814
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100 684	66 870
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 383	33 814
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106 067	100 684

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	1 294 211	129 421	1 086 054	2 509 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	197 049	197 049
Muud muutused omakapitalis	9	1	-10	0
31.12.2011	1 294 220	129 422	1 283 093	2 706 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	75 727	75 727
31.12.2012	1 294 220	129 422	1 358 820	2 782 462

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Varme Invest OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Varme Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud äriksumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju ja negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente. Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantsvarad ja kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või –kohustuse lepingu tingimustele.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved. Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine
Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 640 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit. Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära. Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänuid renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena: tegev juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele; eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	3 975	3 744
Arvelduskontod	102 092	0
Tähtajalised hoiused	0	96 940
Kokku raha	106 067	100 684

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2010	0	0
Soetamine	100 000	100 000
31.12.2011	100 000	100 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-100 000	-100 000
31.12.2012	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	55 222	55 222			
Ostjatelt laekumata arved	55 222	55 222			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 227	2 227			5
Muud nõuded	228 872	228 872			
Laenunõuded	212 635	212 635			
Intressinõuded	16 237	16 237			
Ettemaksed	352	352			
Tulevaste perioodide kulud	352	352			
Kokku nõuded ja ettemaksed	286 673	286 673			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	42 020	42 020			
Ostjatelt laekumata arved	42 020	42 020			
Muud nõuded	206 700	206 700			
Laenunõuded	196 405	196 405			
Intressinõuded	10 295	10 295			
Ettemaksed	356	356			
Tulevaste perioodide kulud	356	356			
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 076	249 076			

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 085	0	0	6 531
Ettemaksukonto jääk	1 142		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 227	0	0	6 531

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	5 684 339	5 684 339
Akumuleeritud kulum	-866 957	-866 957
Jääkmaksumus	4 817 382	4 817 382
Amortisatsioonikulu	-157 531	-157 531
31.12.2011		
Soetusmaksumus	5 684 339	5 684 339
Akumuleeritud kulum	-1 024 488	-1 024 488
Jääkmaksumus	4 659 851	4 659 851
Amortisatsioonikulu	-157 531	-157 531
31.12.2012		
Soetusmaksumus	5 684 339	5 684 339
Akumuleeritud kulum	-1 182 019	-1 182 019
Jääkmaksumus	4 502 320	4 502 320

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	541 799	586 664
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-257 841	-184 382

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	10 643	10 643
Akumuleeritud kulum	-7 318	-7 318
Jääkmaksumus	3 325	3 325
Amortisatsioonikulu	-3 325	-3 325
31.12.2011		
Soetusmaksumus	10 643	10 643
Akumuleeritud kulum	-10 643	-10 643
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	10 643	10 643
Akumuleeritud kulum	-10 643	-10 643
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	234 265	234 265			1,95% + 6k Euribor	EUR	12.08.2016
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	105 162	105 162			1,95% + 6k Euribor	EUR	21.08.2016
Muud laenukohustused	766 940	766 940			0%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 106 367	1 106 367					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	656 667	0	656 667		1,95% + 6k Euribor	EUR	12.08.2016
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	290 056	0	290 056		1,95% + 6k Euribor	EUR	21.08.2016
Pikaajalised laenud kokku	946 723	0	946 723				
Laenukohustused kokku	2 053 090	1 106 367	946 723				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	223 803	223 803			1,95% + 6k Euribor	EUR	12.08.2016
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	99 369	99 369			1,95% + 6k Euribor	EUR	21.08.2016
Muud laenukohustused	766 940	766 940			0%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	1 090 112	1 090 112					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	892 539	0	892 539		1,95% + 6k Euribor	EUR	12.08.2016
Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal	395 912	0	395 912		1,95% + 6k Euribor	EUR	21.08.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 288 451	0	1 288 451				
Laenukohustused kokku	2 378 563	1 090 112	1 288 451				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	2 756 255	2 913 786
Kokku	2 756 255	2 913 786

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	55 486	55 486			
Muud võlad	1 591	1 591			
Intressivõlad	1 591	1 591			
Ostjate ettemaksed	2 431	2 431			
Kokku võlad ja ettemaksed	59 508	59 508			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 328	14 328			
Maksuvõlad	6 531	6 531			5
Muud võlad	2 847	2 847			
Intressivõlad	2 847	2 847			
Ostjate ettemaksed	607	607			
Kokku võlad ja ettemaksed	24 313	24 313			

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	1 294 220	1 294 220
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	570 106	615 866
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	570 106	615 866
Kokku müügitulu	570 106	615 866
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumide üür	541 799	586 664
Kommunaalteenused	27 437	23 765
Muud teenused	870	5 437
Kokku müügitulu	570 106	615 866

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-213 052	-139 593
Haldustasud	-44 789	-44 789
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-257 841	-184 382

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-2 809	-2 836
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 244	-169
Ostetud teenused	-21 593	-10 482
Muud	-14 098	-9 247
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-43 744	-22 734

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

2012. majandusaastal VarME Invest OÜ tööjõudu ei kasutanud.

Lisa 15 Tulumaks (eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 1 358 820 eurot (31.12.2011 1 283 093 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 285 352 eurot (31.12.2011 269 450 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 073 468 eurot (31.12.2011 1 013 643 eurot).

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Helicom OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	766 940	766 940

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

VARME INVEST OÜ (registrikood: 11054275) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLAV JÄRVE	Juhatuse liige	25.06.2013
MARKO PALM	Juhatuse liige	25.06.2013
ENN PÄÄRO	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VARME INVEST OÜ osanikele

Oleme auditeerinud VARME INVEST OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte on pooleli kohtuvaidlus seoses Võhma linnas asuvate kinnistute omandamisega. Kinnistute eest on müüjale tasutud 1 746 tuhat eurot, kuid kohtuvaidluse tõttu ei ole kinnistute omandiõigus ettevõttele üle kantud. Juhul, kui kohtuvaidlus laheneb ettevõtte kahjuks, on kinnistute müüjal kohustus kinnistute eest saadud tasu tagastada. Meie kasutatud auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, kui suur on tõenäosus, et juhul, kui kohtuvaidlus laheneb ettevõtte kahjuks, suudab müüja kinnistute müügist saadud raha ettevõttele tagastada.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt VARME INVEST OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitor nr.499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr. 2

Roosikrantsi 2, Tallinn

26.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

VARME INVEST OÜ (registrikood: 11054275) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 283 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 727
Kokku	1 358 820
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 358 820
Kokku	1 358 820

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 283 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 727
Kokku	1 358 820
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 358 820
Kokku	1 358 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	570106	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Helicom	10259070	Kunderi 8A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	711821 EUR
Enn Pääro	36403256016	Tallinn, Harju maakond, Eesti	582399 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6419209
E-posti aadress	helicom@hotmail.ee
E-posti aadress	saima@hestra.ee
E-posti aadress	merle@hestra.ee