

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

23.04.2007

15h. 68287
El

OÜ VAROTEKS

01.10.2005-30.09.2006

majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	01.10.2005
Aruandeaasta lõpp:	30.09.2006
Ärinimi:	OÜ Varoteks
Registrikood:	11005874
Aadress:	Heki 21, Tartu 50115
Sidevahendid:	telefon 7 303 535 faks 7 366 862
Põhitegevusala:	Metsamajandus ja kinnisvaratehingud
Tegevjuht:	Marcus Walter Johnson
Lisatud dokumendid:	1) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek 2) Osanike nimekiri

SISUKORD

23.04.2007

MAJANDUSAASTA ARUANNE.....**Lk**.....

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 Maksuvõlad ja ettemaksed	9
Lisa 2 Materiaalne põhivara	9
Lisa 3 Bioloogilised varad	10
Lisa 4 Pikaajalised kohustused	10
Lisa 5 Omakapitali osaühingus	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Muud tegevuskulud	11
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	11
Majandusaasta aruande allkirjad	12

23.04.2007

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 metsamajanduses, kui ka majandusaastal jätkunud hinnatõus kõikides kinnisvara sektorites. Põllumaade hind on tõusnud tänu põllumajandustoetustele.

Metsamaade hinda mõjutab eelkõige tõusnud metsamaterjalide hind, kuna 2006. aastal vähenes Eestis raieaht ja suurenes vajadus imporditud materjali järele, samas on metsamaterjalide hinnad tõusnud ka maailma ja Euroopa turul.

2006 aasta lõpus võeti vastu uus Metsaseadus mis võimaldab suurendada raieahtu umbes 80 % aktsiaseltsi kinnistutel järgneva 10 aasta jooksul.

Aruandeaasta põhieesmärgiks on uute metsakinnistute soetamine, tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa rendist. Majandusaastal alguses oli firmal 119 500 tm puitu, aasta jooksul müüdi 4 742 tm ja hinnanguliselt oli aasta lõpuks 118 050 tihumeetrit puitu. Kasvava metsa müügist saadud käive oli 1 165 181 krooni. Majandusaasta kasumiks kujunes 1 791 587 krooni.

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

Marcus Walter Johnson
Juhatuse liige

Ivo Kütt
Juhatuse liige

Juhatuse liige.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

23.04.2007

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 aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Varoteks
OÜ 30.09.2006 finantsseisundit ning perioodi 01.10.2005-30.09.2006
majandustulemust ja rahavoogusid;
- Varoteks OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Marcus Walter Johnson
Varoteks OÜ juhatuse liige

Ivo Kütt
Varoteks OÜ juhatuse liige

30.11.2006

Juhatuse liige.....

23.04.2007

BILANSS (kroonides)

	Lisa	30.09.2006	30.09.2005
AKTIVA (varad)			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		83 680	1 645 118
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata arved		766 068	428 519
Ettemaksed	1		
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded		0	75 373
Tulevaste perioodide kulud		87 172	87 173
Kokku		87 172	162 546
KÄIBEVARA KOKKU		936 920	2 236 183
PÕHIVARA	2		
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised		20 000 000	18 120 000
Maa		708 950	708 950
Mets	3	19 291 050	17 411 050
PÕHIVARA KOKKU		20 000 000	18 120 000
AKTIVA KOKKU		20 936 920	20 356 183
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused			
Lühiajalised võlakohustused		8 416	8 416
Võlad tarnijatele		210 532	1 662 132
Maksuvõlad	1	64 091	0
Muud lühiajalised võlad			
Muud		0	445 158
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		283039	2 115 706
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud	4	5 265 509	5 072 720
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emattevõtjatele	4	13 175 543	12 738 099
Muud		374 512	382 928
Kokku		13 550 055	13 121 027
PIKAAJALISED KOHUTUSED KOKKU		18 815 564	18 193 747
KOHUSTUSED KOKKU		19 098 603	20 309 453
OMAKAPITAL	5		
Osakapital nimiväärtuses		42 000	42 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		530	795 362
Aruandeaasta kasum(-kahjum)		1 791 587	-794 832
OMAKAPITAL KOKKU		1 838 317	46 730
PASSIVA KOKKU		20 936 920	20 356 183

Juhatuse liige.....

16.02.2007
Kõnnu

23.04.2007

KASUMIARUANNE (kroonides)
(skeem 1)

	Lisa	2006	2005
Äritulud			
Müügitulu	6	1 169 926	1 372 367
Kokku äritulud		1 169 926	1 372 367
Bioloogiliste varade jääkide muutus		1 880 000	-528 593
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	7	435 160	1 319 059
Muud tegevuskulud	8	206 455	78 869
Muud ärikulud		14	0
Kokku ärikulud		641 629	1 397 928
Ärikasum (-kahjum)		2 408 297	-554 154
Finantstulud ja -kulud			
a) intressikulud		-630 655	-283 047
b) kasum valuutakursi muutustelt		1	142
c) muud finantstulud ja -kulud		13 944	42 227
Kokku finantstulud ja -kulud		-616 710	-240 678
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		1 791 587	-794 832
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 791 587	-794 832

RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

23.04.2007

	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		2 408 297	-554 154
Korrigeerimised			
Bioloogilised varade jääkide muutus		-1 880 000	528 593
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-262 175	-585 270
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 387 509	1 122 353
Makstud intressid		-422	-210
Kokku rahavood äritegevusest		-1 121 809	511 312
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	3	0	-4 832 143
Saadud intressid		13 944	42 227
Kokku rahavood investeerimistegevusest		13 944	-4 789 916
Rahavood finantseerimistegevusest			
Tasutud võlakohustusi		-453 574	-4 208
Kokku rahavoog finantseerimistegevusest		-453 574	-4 208
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguseks		1 645 118	5 927 788
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 561 439	-4 282 812
Kasum valuutakursi muutustelt		1	142
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks		83 680	1 645 118

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (kroonides)

	Osa-kapital	Reserv-kapital	Puhas-kasum	Kokku
Saldo 30.09.2004	42 000	X	799 562	841 562
Reservkapitali moodustamine	X	4 200	-4200	X
Aruandeperioodi kahjum	X	X	-794 832	-794 832
Saldo 30.09.2005	42 000	4 200	530	46 730
Aruandeperioodi puhaskasum	X	X	1 791 587	1 791 587
Saldo 30.09.2005	42 000	4 200	1 792 117	1 838 317

16.02.2007
Tartu

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNETE LISAD

23.04.2007

Kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud

OÜ Varoteks 2005-2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Materiaalne 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.

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

Maad ei amortiseerita.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. 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.

23.04.2007

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 meetodit, 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	30.09.2006	30.09.2005
	Võlg	Ettemaks
Käibemaks	64077	75 373
Käibemaksu intress	14	0
Kokku	64 091	75 373

Ettemaks	30.09.2006	30.09.2005
Haldamistasud	87 172	97 173

Lisa 2

Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	Maa	Mets	Kokku
Saldo 30.09.2005	708 950	17 411 050	18 120 000
Põhivara ümberhindlus	X	1 880 000	1 880 000
Saldo 30.09.2006	708 950	19 291 050	20 000 000
Jääkmaksumus seisuga 30.09.2005	708 950	17 411 050	18 120 000
Jääkmaksumus seisuga 30.09.2006	708 950	19 291 050	20 000 000

Lisa 3

Bioloogilised varad

Saldo 30.09.2005

Kasum vara õiglase väärtuse muutumisest

Saldo 30.09.2006

2 3. 04. 2007

17 411 050
1 880 000
19 291 050

Lisa 4

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 30.09.2005	5 072 720	12 738 099	382 928	18 193 747
s.h. intress	253 002	1 801 966	0	2 054 968
Intress 2005-2006	192 789	437 455	0	630 234
Võla tasumine			-8 416	-8 416
Võlgnevuse jääk 30.09.2006	5 265 509	13 175 543	374 512	18 815 564
s.h. intress	445 791	2 239 411	0	2 685 202

Lisa 5

Omakapital osaühingus

OÜ Varoteks osakapital koosneb 1-st 42 000 kroonisest osast. Eelmiste perioodide jaotamata kasum on 530 krooni, jooksva majandusaasta kasum 1 791 587 krooni. Osaühingu vaba omakapital seisuga 30.09.2006 moodustas 1 792 117 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 397 851 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 394 266 krooni.

Lisa 6

Müügitulu

Tegevusalade lõikes

Kasvava metsa raieõiguse müük

Põllumajandusliku maa renditulu

Kokku

2006. aasta

1 165 181

4 745

1 169 926

2005. aasta

1 372 367

0

1 372 367

Geograafiliste piirkondade lõikes

Eesti

2006. aasta

1 169 926

2005. aasta

1 372 367

23.04.2007

Lisa 7**Kaubad, toore, materjal ja teenused****Kululiik**

	2006. aasta	2005. aasta
Kasvav mets	0	1 000 519
Haldamistasu	295 500	221 521
Hooldusraie	72 899	32 603
Hindamine	36 521	60 550
Istutamine	30 240	0
Muud	0	3 866
Kokku	435 160	1 319 059

Lisa 8**Muud tegevuskulud****Kululiik**

	2006. aasta	2005. aasta
Õigusabiteenused	44 400	57 400
Hoonete korrashoid	64 154	0
Maamaks	65 104	20 976
Audiitorteenus	15 000	0
Muud	17 797	493
Kokku	206 455	78 869

Lisa 9**Tehingud seotud osapooltega**

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

Osapoole	Osapoole	2006	2005
nimi	kirjeldus	Ost	Ost
Laenu intressid			
Kirly Ltd	Emafirma	437 445	12 217 141
M.W. Johnson	Juhatusel liige	192 789	192 789
Kokku		630 234	12 409 930
Teenused			
Valge & Uiga	Juhatusel liige	44 400	57 400
Kokku		44 400	57 400

OÜ Varoteks nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega bilansipäeva seisuga:

Osapoole	Osapoole	2006	2005
Nimi	Kirjeldus	Kohustus	Kohustus
Kirly Ltd	Emafirma	13 175 544	12 738 099
M.W. Johnson	Juhatusel liige	5 265 509	5 072 720
Valge & Uiga	Juhatusel liige	1 416	5 192
Kokku		18 442 469	17 816 011

16.02.2007

Tuaan

Juhatusel liige.....

23.04.2007

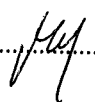
Majandusaasta aruande allkirjad

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 Valter Johnson  2007

Juhatuseliige Ivo Kütt  19.04. 2007

Juhatuseliige.....

23.04.2007

Varoteks OÜ
Kasumi jaotamise ettepanek

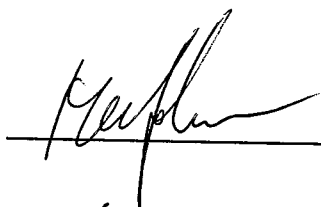
(kroonides)

Aruandeaasta lõpu 30.09.2006 seisuga on Varoteks OÜ-l

-	eelmiste perioodide jaotamata kasum	530
-	aruandeaasta kahjum	1 792 587
-	järgnevatesse perioodidesse ülekantav kasum	1 792 117

Varoteks OÜ juhatus:

Marcus Walter Johnson
Juhatuses liige



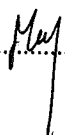
..... 2007

Ivo Kütt
Juhatuses liige



19.04. 2007

Juhatuses liige.....



23.04.2007

.....

OÜ Varoteks osanikud seisuga 28.02.2007

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

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

23.04.2007

Varoteks OÜ
ainuosanikule**Audiitori järeldusotsus**

BDO Eesti AS (juriidilisest isikust audiitori tunnistus nr 1, välja antud 09.11.99) tegutsedes vannutatud audiitor Vello Mettise isikus (vannutatud audiitori kutse omistatud 13.12.1995) on auditeerinud Varoteks OÜ, registrikood 11005874, (edaspidises nimetatud kui *äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet.

Auditi aluseks olnud aruanne on koostatud 01.10.2005 alanud ja 30.09.2006 lõppenud majandusaasta kohta. Aruandeperioodi kasum on üks miljon seitsesada üheksakümmend üks tuhat viissada kaheksakümmend seitse (1'791'587) krooni ja bilansi summa on kaksikümmend miljonit üheksasada kolmkümmend kuus tuhat üheksasada kaksikümmend (20'936'920) krooni.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on äriühingu juhatuse kohustus.

Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes objektiivne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Teostasime auditi Audiitortegevuse seaduse ja Auditeerimiseeskirja kohaselt. Nimetatud seadus ja eeskiri baseeruvad rahvusvahelistel auditeerimisstandarditel, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni (IFAC) poolt.

Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajad ja selles avalikustatud informatsioon. Meie audit hõlmas ka äriühingu juhtkonna poolt raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja tehtud oluliste hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna.

Eelnimetatud korras auditeerimise hea tava kohaselt planeeritud ja sooritatud audit annab meile küllaldase aluse ja põhjendatud kindlustunde objektiivse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et Varoteks OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt ning kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 30.09.2006 finantsseisundit.

Tartu, 16.veebruar 2007

BDO Eesti AS

Mai Ever
PartnerVello Mettis
Vannutatud audiitor