

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: VAROTEKS OÜ

registrikood: 11005874

tänava/talu nimi, Heki 21

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50115

telefon: +372 7303535

faks: +372 7366862

e-posti aadress: fest-forest@fest-forest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Bioloogilised varad	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19

Tegevusaruanne

Varoteks OÜ ja tema tütarettevõtete Labaizs Mezs SIA ja Forinvesta UAB põhitegevuseks on metsakasvatus, põllumajandussaaduste tootmine, kinnisvara ost-müük ja rent ning kasvava metsa raieõiguse müük firma omanduses olevatelt kinnistutelt.

Varoteks OÜ registreeriti äriregistris 01.03.2004. aastal. Käesoleval majandusaastal omandas Varoteks OÜ osaluse Läti ettevõttes Labaizs Mezs SIA, mis on asutatud 01.05.2005. aastal ja asutas tütarettevõtte Forinvesta UAB, mille osaluse omandas 30.09.2013. aastal.

Käesolevas aruandes on Varoteks OÜ Eestis ja tema tütarettevõtte Labaizs Mezs SIA Lätis konsolideeritud rida-realt, Forinvesta kajastatakse järgmiste aastate aruannetes.

Metsamajandamist reguleerib metsaseadus ja seaduse täitmist kontrollivad keskkonnateenistused. Äritegevuses järgib Varoteks OÜ kehtestatud seadusi ning suhtumine metsa on heaperemehelik ja loodust säästev.

Varoteks OÜ omas aruandeaasta lõpu seisuga Eestis 73 metsakinnistut metsapindalaga 1 214 ha ja üldpindalaga 1 440 ha ning ärihoonet Tartus ja maja Küprosel. Aruandeaasta alguses oli firmal kasvava metsa tagavara Eestis 110 684 tm, aruandeaastal soetati 2 uut kinnistut 5 490 tihumeetriga ja kinnistutelt müüdi 7 064 tm kasvavat metsa ja hinnanguliselt oli aasta lõpuks kasvava metsa tagavara 114 321 tm.

Labaijs Mezs SIA omas aruandeaasta lõpu seisuga Lätis 9 metsakinnistut metsapindalaga 269 ha.

Aruandeaasta alguses oli firmal kasvava metsa tagavara Lätis 21 165 tm, aruandeaastal soetati 2 uut kinnistut 5 944 tihumeetriga ja kinnistutelt müüdi 1 408 tm kasvavat metsa ja hinnanguliselt oli aasta lõpus kasvava metsa tagavara 25 701 tm.

Forinvesta OÜ soetas aruandeaastal 4 metsa üldpindalaga 54 ha ja 11 615 tihumeetriga.

Investeeringud aruandeaastal:

Eesti	5 490 ha	32 ha	85 000 eur
Läti	5 944 ha	50 ha	111 187 eur
Leedu	11 615 ha	54 ha	142 680 eur

Investeeringud kokku 2013. aasta lõpuks:

Eesti	114 321 ha	1 440 ha	2 350 000 eur
Läti	25 701 ha	269 ha	509 990 eur
Leedu	11 615 ha	54 ha	142 680 eur

Ettevõtte majandustegevust mõjutavad arengud põllu- ja metsamajanduses. Metsamaade hinda mõjutab eelkõige metsamaterjalide hind. 2013. aastal metsamaterjali hind Eestis tõusis, mistõttu tõusid ka metsakinnistute hinnad.

Kasvava metsa müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist saadud käive oli 246 514 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 393 765 eurot, millest 211 859 eurot moodustab kasum kinnisvara õiglase väärtuse muutustest.

2014. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	206 415	253 538	
Nõuded ja ettemaksed	52 374	28 319	2
Kokku käibevara	258 789	281 857	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	742 748	593 748	4
Materiaalne põhivara	164 859	144 588	5
Bioloogilised varad	2 695 131	2 454 215	6
Kokku põhivara	3 602 738	3 192 551	
Kokku varad	3 861 527	3 474 408	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	538	538	7
Võlad ja ettemaksed	10 336	6 443	8
Kokku lühiajalised kohustused	10 874	6 981	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 091 601	1 102 140	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 091 601	1 102 140	
Kokku kohustused	1 102 475	1 109 121	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857	10
Ülekurss	499 278	499 278	
Kohustuslik reservkapital	486	486	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 860 666	1 641 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 765	218 925	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 759 052	2 365 287	
Kokku omakapital	2 759 052	2 365 287	
Kokku kohustused ja omakapital	3 861 527	3 474 408	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	246 514	167 271	11
Muud äritulud	160 346	28 033	12
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	62 859	100 000	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 639	-64 804	13
Mitmesugused tegevuskulud	-28 139	-15 567	14
Muud ärikulud	-416	-10	
Kokku ärikasum (-kahjum)	394 525	214 923	
Intressikulud	716	4 137	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 476	-135	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	393 765	218 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 765	218 925	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	393 765	218 925	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	394 525	214 923
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-211 859	-100 000
Kokku korrigeerimised	-211 859	-100 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 851	-29 040
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 063	-17 067
Laekunud intressid	717	6 138
Makstud intressid	-27	-27
Kokku rahavood äritegevusest	162 442	74 927
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-198 328	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	18 046
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-146 982
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-198 328	-128 936
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 538	-19 431
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 538	-19 431
Kokku rahavood	-46 424	-73 440
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	253 538	327 088
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-46 424	-73 440
Valuutakursside muutuste mõju	-699	-110
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	206 415	253 538

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	4 857	499 278	486	1 641 741	2 146 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	218 925	218 925
31.12.2012	4 857	499 278	486	1 860 666	2 365 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	393 765	393 765
31.12.2013	4 857	499 278	486	2 254 431	2 759 052

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Tütarettevõtete aruanded on ümber arvestatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka kursi alusel.

Finantsvarad

Äriühingu finantsvaradeks on raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindluse tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodil kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (kinnisvarainvesteeringud, bioloogilised varad), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt. ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui investor omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Tütarettevõtte müügi korral aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõttes kas sidusettevõtte või finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kirjel „muud ärikulud“.

Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõik muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Bioloogilised varad

Bilansis jaotatakse metsakinnistud maaks (materiaalne põhivara), metsaks (bioloogiline vara) ja kinnisvarainvesteeringuteks.

Metsakinnistute õiglane väärtus jaguneb eelnimetatud jaotuse vahel juhatuse hinnangu alusel. Bioloogilise varana käsitletakse metsakinnistutel kasvavat metsa. Metsakinnistud hinnatakse õiglasest väärtusesse igal bilansipäeval diskonteeritud rahavoogude meetodil lähtudes kasvava metsa tagavara vanuselisest ja liigilisest koosseisust ning metsa- ja põllumaa turuhinnast, diskontomääraga 5,9%.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes „muude äritulude/kulude“ real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et äriühing saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule äriühingu bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid on läinud müüjalt ostjale;
- müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustada Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt (maksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummal), erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Maksusüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohutusi.

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 278	41 278	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	41 278	41 278	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 697	2 697	0	0	3
Ettemaksed	8 399	8 399	0	0	
Muud makstud ettemaksed	8 399	8 399	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 374	52 374	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	23 755	23 755	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	23 755	23 755	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 371	1 371	0	0	3
Ettemaksed	3 193	3 193	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 193	3 193	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 319	28 319	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 336	0	1 080
Käibemaks	2 498	1 038	1 223	3 948
Üksikisiku tulumaks	100	0	1	0
Ettemaksukonto jääk	99		147	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 697	3 374	1 371	5 028

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	593 748
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	149 000
31.12.2013	742 748

	2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 500	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 132	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoonestatud kinnistu Tartu linnas ja maja Küprosel. Juhatuse hinnangul ei ole Tartu linna kinnisvara väärtus muutunud. Varem arvele võtmata Küprose maja väärtuseks on juhatus hinnanud 149 000 eurot.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	144 588	144 588
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	144 588	144 588
Ostud ja parendused	20 271	20 271
31.12.2013		
Soetusmaksumus	164 859	164 859
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	164 859	164 859

Lisa 6 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Mets	
31.12.2012	2 454 215	2 454 215
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	62 859	62 859
Soetused	178 057	178 057
31.12.2013	2 695 131	2 695 131

Müüdud bioloogilised varad põhivara müügihinnas		
	2013	
Mets	177 789	
Kokku	177 789	

Metsa müügina on kajastatud kasvava metsa raieõiguse müük summas 177 789 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	63 500	63 500	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	63 500	63 500	
1-5 aasta jooksul	254 250	254 000	
Üle 5 aasta	158 750	222 250	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	593 748	593 748	
Kokku	593 748	593 748	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Kirly Pension Fund	600 000	0	0	600 000	1,5%	EUR
Marcus Walter Johson	254 126	0	0	254 126	0%	EUR
Harju Maavalitsus	20 708	538	5 152	15 018	5%	EUR
Kirly Investment	217 305	0	0	217 305	0%	LVL
Pikaajalised laenud kokku	1 092 139	538	5 152	1 086 449		
Laenukohustused kokku	1 092 139	538	5 152	1 086 449		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Marcus Johnson	864 126	0	0	864 126	0%	EUR
Harju Maavalitsus	21 247	538	5 152	15 557	5%	EUR
Kirly Investment	217 305	0	0	217 305	0%	LVL
Pikaajalised laenud kokku	1 102 678	538	5 152	1 096 988		
Laenukohustused kokku	1 102 678	538	5 152	1 096 988		

Harju Maavalitsusele tasutavalt maa väljaostuvõlalt makstakse intressi 5% aastamakselt.

Laenuõude loovutamise lepingu 30.11.2013 alusel on Kirly Ltd osa laenust (600 000 eurot) loovutanud Kirly Pensioni Fondile.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 211	6 211	0	0	
Maksuvõlad	3 374	3 374	0	0	3
Muud võlad	751	751	0	0	
Intressivõlad	751	751	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 336	10 336	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 415	1 415	0	0	
Maksuvõlad	5 028	5 028	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	6 443	6 443	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	4 857	4 857
Osade arv (tk)	6	6
Osakapital koosneb 4-st 242,80 eurosest osast, 1-st 1 201,5 eurosest osast ja 1-st 2 684,30 eurosest osast.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	246 514	167 271	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	246 514	167 271	
Kokku müügitulu	246 514	167 271	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasvava metsa raieõiguse müük	177 789	100 490	
Äripindade üür	63 500	63 500	7
Põllumaade rent	4 624	3 281	
Muud	601	0	
Kokku müügitulu	246 514	167 271	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	149 000	0
Toetused	11 346	28 033
Kokku muud äritulud	160 346	28 033

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Haldamine	27 891	27 075
Istutamine	0	12 628
Valgustusraie	8 254	16 226
Põllumajanduslikud tööd	4 401	4 038
Hindamine	3 160	1 592
Raiejärgsed korrastustööd	2 933	1 603
Muud	0	1 642
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46 639	64 804

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 828	8 286
Õigusabi- ja audiitorteenus	13 191	4 636
Muud	4 120	2 645
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 139	15 567

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	854 318	864 318

2013	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8 260
2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 960

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	193 638	223 571
Nõuded ja ettemaksed	19 726	32 503
Kokku käibevara	213 364	256 074
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	335 774	196 982
Kinnisvarainvesteeringud	742 748	593 748
Materiaalne põhivara	60 860	60 601
Bioloogilised varad	2 289 140	2 139 399
Kokku põhivara	3 428 522	2 990 730
Kokku varad	3 641 886	3 246 804
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	538	538
Võlad ja ettemaksed	7 999	5 363
Kokku lühiajalised kohustused	8 537	5 901
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	874 296	884 835
Kokku pikaajalised kohustused	874 296	884 835
Kokku kohustused	882 833	890 736
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857
Ülekurss	499 278	499 278
Kohustuslik reservkapital	486	486
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 851 447	1 644 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 985	206 670
Kokku omakapital	2 759 053	2 356 068
Kokku kohustused ja omakapital	3 641 886	3 246 804

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	206 846	144 982
Muud äritulud	160 346	28 033
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	62 859	100 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 926	-59 591
Mitmesugused tegevuskulud	-22 556	-12 855
Muud ärikulud	-25	-10
Kokku ärikasum (-kahjum)	370 544	200 559
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	28 292	0
Muud finantstulud ja -kulud	4 149	6 111
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	402 985	206 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 985	206 670

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	370 544	200 559
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-211 859	-100 000
Kokku korrigeerimised	-211 859	-100 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 191	-28 178
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 320	-16 150
Laekunud intressid	717	6 138
Makstud intressid	-27	-27
Kokku rahavood äritegevusest	178 246	62 342
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-87 141	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-146 982
Antud laenud	-110 500	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-197 641	-146 982
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 538	-538
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 538	-538
Kokku rahavood	-29 933	-85 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	223 571	308 749
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 933	-85 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	193 638	223 571

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

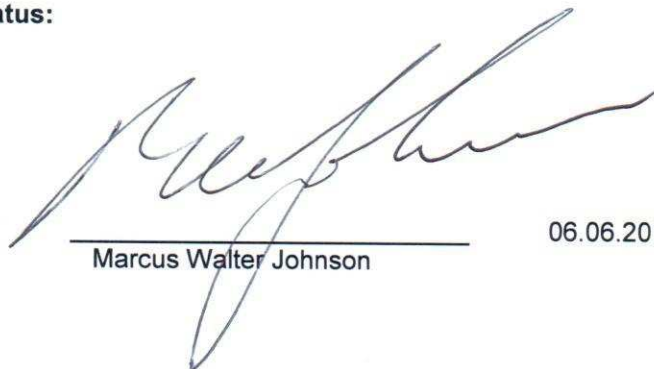
					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	4 857	499 278	268	1 644 995	2 149 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	206 670	206 670
Muud muutused omakapitalis	0	0	218	-218	0
31.12.2012	4 857	499 278	486	1 851 447	2 356 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	402 985	402 985
31.12.2013	4 857	499 278	486	2 254 432	2 759 053

Majandusaasta aruande allkirjad

Äriühingu juhatus on koostanud käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb raamatupidamise aastaaruandest ja tegevusaruandest.

Varoteks OÜ juhatus:

Juhatuseliige



Marcus Walter Johnson

06.06.2014

Juhatuseliige

Ivo Kütt

06.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VAROTEKS OÜ osanikele

Oleme auditeerinud VAROTEKS OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arvnäitajate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt VAROTEKS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Vello Mettis
Vandeaudiitori number 340
BDO Eesti AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
Uus-Sadama 21, 10120 Tallinn
6.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 860 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 765
Kokku	2 254 431
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 254 431
Kokku	2 254 431

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	138722	67.07%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68124	32.93%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Emily Ann Axiom	20.03.2005	77 Crown Road Twickenham TW 1 3EX, Suurbritannia	3800 EEK
Harry George Axiom	08.12.2007	77 Crown Road Twickenham TW 13EX, Suurbritannia	3800 EEK
James Alexander Axiom	13.07.2006	77 Crown Road Twickenham TW1 3EX, Suurbritannia	3800 EEK
Marcus Walter Johnson	03.01.1951	11 Luar Road Cambridge CB 2 2PJ, Suurbritannia	18800 EEK
Poppy Ann Montgomery	04.01.2008	104 Hartington Road Cambridge CB 1 7U, Suurbritannia	3800 EEK
N W BROWN NOMINEES LIMITED		Regent Street 16-20 Cambridge CB2 1DB, Suurbritannia	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7303535
Faks	+372 7366862
E-posti aadress	fest-forest@fest-forest.ee