

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: VAROTEKS OÜ

registrikood: 11005874

tänava/talu nimi, Heki 21

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50115

telefon: +372 7311655

faks: +372 7311656

e-posti aadress: estonia@hdfestforest.com

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	12
Lisa 5 Bioloogilised varad	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	17
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

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. Varoteks OÜ omandas 2013. aastal 100% osaluse Läti ettevõttes Labaizs Mezs SIA ja asutas Leedus ettevõtte Forinvesta UAB.

Käesolevas aruandes on Varoteks OÜ Eestis ja tema tütarettevõtte Labaizs Mezs SIA Lätis ja Forinvesta UAB Leedus konsolideeritud rida-realt.

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

	Eesti	Läti	Leedu	Kokku
Investeeringud 2015. aasta alguseks				
Tihumeetrid	107 549	29 747	55 682	192 978
Hektarid	1 440	296	284	2 020
Summa (EUR)	2 500 000	530 174	758 783	3 788 957
Soetatud 2015. aastal				
Tihumeetrid	0	4 760	0	4 760
Hektarid	0	38	0	38
Summa (EUR)	0	41 706	0	41 706
Kasvava metsa müük 2015. aastal				
Tihumeetrid	8 724	0	1 822	10 546
Summa (EUR)	113 010	0	32 058	145 068
Ümberhindlus 2015. aastal				
Tihumeetrid (juurdekasv)	14 939	1 146	695	16 780
Summa (EUR)	100 000	233 915	71 217	405 132
Investeeringud 2015. aasta lõpuks				
Tihumeetrid	113 764	35 653	54 555	203 972
Hektarid	1 440	334	284	2 058
Summa (EUR)	2 600 000	808 641	830 000	4 235 795

Ettevõtte majandustegevust mõjutavad arengud põllu- ja metsamajanduses. Metsamaade hinda mõjutab eelkõige metsamaterjalide hind. 2015. aastal metsamaterjali hind Eestis tõusis, mistõttu tõusid ka metsakinnistute hinnad.

Kasvava metsa müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist saadud käive oli 216 122 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 531 174 eurot, millest 405 132 eurot moodustab kasum kinnisvara õiglase väärtuse muutustest.

2016. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	645 714	547 061	
Nõuded ja ettemaksed	50 758	63 954	2
Kokku käibevara	696 472	611 015	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	745 594	745 594	4
Bioloogilised varad	4 235 795	3 788 957	5
Kokku põhivara	4 981 389	4 534 551	
Kokku varad	5 677 861	5 145 566	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	47 442	36 321	8
Kokku lühiajalised kohustused	47 442	36 321	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 992 599	2 002 599	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 992 599	2 002 599	
Kokku kohustused	2 040 041	2 038 920	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857	9
Ülekurss	499 278	499 278	
Kohustuslik reservkapital	486	486	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 602 025	2 253 194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	531 174	348 831	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 637 820	3 106 646	
Kokku omakapital	3 637 820	3 106 646	
Kokku kohustused ja omakapital	5 677 861	5 145 566	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	216 122	309 065	10
Muud äritulud	12 956	5 547	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	405 132	150 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 985	-75 839	11
Mitmesugused tegevuskulud	-17 647	-14 574	12
Muud ärikulud	-133	-33	
Kokku ärikasum (-kahjum)	555 445	374 166	
Intressikulud	-23 117	-18 594	
Muud finantstulud ja -kulud	34	-1 870	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	532 362	353 702	
Tulumaks	-1 188	-4 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	531 174	348 831	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	531 174	348 831	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	555 445	374 166	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-405 132	-150 000	5
Kokku korrigeerimised	-405 132	-150 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 287	-7 708	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-14 276	-1 016	
Laekunud intressid	35	346	
Makstud intressid	0	-33	
Kokku rahavood äritegevusest	150 359	215 755	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-41 706	-634 382	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 706	-634 382	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	556 697	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-30 708	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	525 989	
Kokku rahavood	98 653	107 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	547 061	441 918	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	98 653	107 362	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-2 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	645 714	547 061	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	4 857	499 278	486	2 253 194	2 757 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	348 831	348 831
31.12.2014	4 857	499 278	486	2 602 025	3 106 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	531 174	531 174
31.12.2015	4 857	499 278	486	3 133 199	3 637 820

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.

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

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütaretevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütaretevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütaretevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe tuluna.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Müüdid tütaretevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtte müügist.

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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, 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 õiglasesse 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 akumuliseeritud 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 remondikuludid 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 õiglasest 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 õiglasel väärtusel, 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 20/80 väljamakstavalt netosummalt), 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)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 446	44 446	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 446	44 446	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 012	6 012	0	0	3
Ettemaksed	300	300	0	0	
Muud makstud ettemaksed	300	300	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 758	50 758	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	58 539	58 539	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	58 539	58 539	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 415	5 415	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 954	63 954	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 695	1 138	2 604	3 359
Käibemaks	1 813	1 209	2 679	6 973
Üksikisiku tulumaks	0	0	100	0
Sotsiaalmaks	463	0	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	36	0	0
Ettemaksukonto jääk	41		32	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 012	2 383	5 415	10 332

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 846	2 846
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 846	2 846
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 846	2 846
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 846	2 846
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 846	2 846
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 846	2 846

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	742 748
31.12.2014	742 748
31.12.2015	742 748

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 500	63 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 308	3 308

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Mets	
31.12.2013	3 004 575	3 004 575
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000	150 000
Soetused	634 382	634 382
31.12.2014	3 788 957	3 788 957
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	405 132	405 132
Soetused	41 706	41 706
31.12.2015	4 235 795	4 235 795

Müüdud bioloogilised varad põhivara müügihinna		
	2015	2014
Mets	145 068	238 868
Kokku	145 068	238 868

Metsa müügina on kajastatud kasvava metsa raieõiguse müük (lisa 11).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	63 500	63 500
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	63 500	63 500
1-5 aasta jooksul	254 250	254 250
Üle 5 aasta	31 750	95 250
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	593 748	593 748
Kokku	593 748	593 748

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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 Johnson	234 126	0	0	234 126	0%	EUR
Kirly Ltd	1 158 473	0	0	1 158 473	1,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 992 599	0	0	1 992 599		
Laenukohustused kokku	1 992 599	0	0	1 992 599		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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 Johnson	244 126	0	0	244 126	0%	EUR
Kirly Ltd	1 158 473	0	0	1 158 473	1,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 002 599	0	0	2 002 599		
Laenukohustused kokku	2 002 599	0	0	2 002 599		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 954	1 954	0	0	
Võlad töövõtjatele	2	2	0	0	
Maksuvõlad	2 383	2 383	0	0	3
Muud võlad	43 103	43 103	0	0	
Intressivõlad	43 103	43 103	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 442	47 442	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 166	2 166	0	0	
Võlad töövõtjatele	1	1	0	0	
Maksuvõlad	10 332	10 332	0	0	3
Muud võlad	23 822	23 822	0	0	
Intressivõlad	19 985	19 985	0	0	
Muud viitvõlad	3 837	3 837	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 321	36 321	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	184 064	224 517
Läti	0	31 200
Leedu	32 058	53 348
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	216 122	309 065
Kokku müügitulu	216 122	309 065
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kasvava metsa raieõiguse müük	145 068	238 868
Äripindade üür	63 500	63 500
Põllumaade rent	7 554	6 697
Kokku müügitulu	216 122	309 065

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Haldamine	33 374	31 765
Valgustusraie	8 566	19 859
Põllumajanduslikud tööd	3 419	3 367
Hindamine	5 381	4 070
Raiete haldamine	1 211	16 778
Istutamine	9 034	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	60 985	75 839

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Õigusabi- ja audiitorteenus	3 857	3 682
Maamaks	10 000	7 704
Muud	3 790	3 188
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 647	14 574

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 992 599	2 002 599

2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	960	0	10 000
2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	960	556 697	10 000

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	394 431	276 618
Nõuded ja ettemaksed	53 326	41 019
Kokku käibevara	447 757	317 637
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	190 226	201 236
Nõuded ja ettemaksed	208 000	208 000
Kinnisvarainvesteeringud	742 748	742 748
Bioloogilised varad	2 600 000	2 500 000
Kokku põhivara	3 740 974	3 651 984
Kokku varad	4 188 731	3 969 621
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	21 918	18 850
Kokku lühiajalised kohustused	21 918	18 850
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	834 126	844 126
Kokku pikaajalised kohustused	834 126	844 126
Kokku kohustused	856 044	862 976
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857
Ülekurss	499 278	499 278
Kohustuslik reservkapital	486	486
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 602 024	2 254 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 042	347 592
Kokku omakapital	3 332 687	3 106 645
Kokku kohustused ja omakapital	4 188 731	3 969 621

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	184 064	224 517
Muud äritulud	12 956	5 547
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	100 000	150 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 450	-42 417
Mitmesugused tegevuskulud	-13 739	-12 197
Muud ärikulud	-133	-16
Kokku ärikasum (-kahjum)	237 698	325 434
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-11 010	23 066
Intressikulud	-9 000	-9 033
Muud finantstulud ja -kulud	8 354	8 125
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	226 042	347 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 042	347 592

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	237 698	325 434
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-100 000	-150 000
Kokku korrigeerimised	-100 000	-150 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 306	-13 186
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 067	-1 045
Laekunud intressid	34	18
Makstud intressid	-680	-33
Kokku rahavood äritegevusest	127 813	161 188
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-47 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-47 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-30 708
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-30 708
Kokku rahavood	117 813	82 980
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	276 618	193 638
Raha ja raha ekvivalentide muutus	117 813	82 980
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	394 431	276 618

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

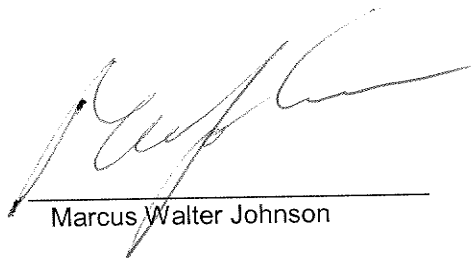
					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	4 857	499 278	486	2 254 432	2 759 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	347 592	347 592
31.12.2014	4 857	499 278	486	2 602 024	3 106 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	226 042	226 042
31.12.2015	4 857	499 278	486	2 828 066	3 332 687

Majandusaasta aruande allkirjad

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

Varoteks OÜ juhatus:

Juhatuses liige



Marcus Walter Johnson

16.05.2016

Juhatuses liige

Ivo Kütt

16.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**VAROTEKS OÜ osanikele**

Oleme auditeerinud VAROTEKS OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 20, 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 vandeauditior 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 arvestuspoliitikate 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 olulistest osades õiglaselt VAROTEKS OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Vello Mettis

Vandeaudiitori number 340
BDO Eesti AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
A.H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn
17.06.2016

BDO Eesti AS

Registrikood 10309827 VAT nr EE100081343 Tegevustuba  1

BDO Eesti AS, Estonian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 602 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	531 174
Kokku	3 133 199
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 133 199
Kokku	3 133 199

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	113010	61.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71054	38.60%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Emily Ann Axiom	20.03.2005	Suurbritannia	3800 EEK
Harry George Axiom	08.12.2007	Suurbritannia	3800 EEK
James Alexander Axiom	13.07.2006	Suurbritannia	3800 EEK
Marcus Walter Johnson	03.01.1951	Suurbritannia	18800 EEK
Poppy Ann Montgomery	04.01.2008	Suurbritannia	3800 EEK
N W BROWN NOMINEES LIMITED		Suurbritannia	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7311655
Faks	+372 7311656
E-posti aadress	estonia@hdfestforest.com