

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** VARME INVEST OÜ

**registrikood:** 11054275

**tänavanimi:** J.Kunderi

**maja number:** 8A

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10121

**telefon:** +372 6419209

helicom@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed             | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 11 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara             | 12 |
| Lisa 7 Laenukohustused                  | 13 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 13 |
| Lisa 9 Osakapital                       | 14 |
| Lisa 10 Müügitulu                       | 14 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud       | 14 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                     | 14 |
| Lisa 13 Tulumaks                        | 15 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                | 15 |
| Aruande allkirjad                       | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 17 |

## Tegevusaruanne

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

Ettevõtte majandustegevuses 2015. a. tsüklilisust ei esine.

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

2015. aastal palgatööjõudu ei kasutatud.

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

### Peamised finantssuhtarvud

|                                                 | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu                                       | 198 307 | 133 614 |
| Tulu kasv (%)                                   | 48%     | -74%    |
| Ärikasumi määr (%)                              | 97%     | 90%     |
| Puhaskasum                                      | 220 616 | 119 316 |
| Kasumi kasv (%)                                 | 85%     | -93%    |
| Puhasrentaablus (%)                             | 111%    | 89%     |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 9,4     | 2,4     |
| ROA (%)                                         | 8%      | 5%      |
| ROE (%)                                         | 8%      | 5%      |

### Sihtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013) / müügitulu 2013 \* 100
- Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu \* 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2014 - puhaskasum 2013) / puhaskasum 2013 \* 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.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       | 31.12.2014       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 307 927          | 231 133          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 412 417          | 54 810           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>720 344</b>   | <b>285 943</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 280 815          | 600 615          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 746 065        | 1 746 065        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 4 199            | 8 076            | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>2 031 079</b> | <b>2 354 756</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 751 423</b> | <b>2 640 699</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 74 321           | 113 875          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 700            | 3 042            | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>77 021</b>    | <b>116 917</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 0                | 69 996           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>0</b>         | <b>69 996</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>77 021</b>    | <b>186 913</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 129 422          | 129 422          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 321 864        | 2 202 548        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 220 616          | 119 316          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 674 402</b> | <b>2 453 786</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 751 423</b> | <b>2 640 699</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 198 307        | 133 614        | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 6 340          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0              | -68            |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 507         | -14 066        | 11      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -3 877         | -3 876         | 6       |
| Muud ärikulud                               | 0              | -1 612         |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>192 923</b> | <b>120 332</b> |         |
| Intressikulud                               | -2 759         | -5 565         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 30 452         | 4 549          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>220 616</b> | <b>119 316</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>220 616</b> | <b>119 316</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015            | 2014              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 192 923         | 120 332           |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 3 877           | 3 876             | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>3 877</b>    | <b>3 876</b>      |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -119 076        | -2 699            |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -343            | -969 463          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>77 381</b>   | <b>-847 954</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                   |         |
| Antud laenud                                          | -450 000        | -200 000          |         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 529 779         | 0                 |         |
| Laekunud intressid                                    | 31 897          | 6 379             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>111 676</b>  | <b>-193 621</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                   |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -109 550        | -106 951          |         |
| Makstud intressid                                     | -2 713          | -5 643            |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-112 263</b> | <b>-112 594</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>76 794</b>   | <b>-1 154 169</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 231 133         | 1 385 302         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>76 794</b>   | <b>-1 154 169</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 307 927         | 231 133           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 500                       | 129 422                      | 2 202 548                   | 2 334 470 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 119 316                     | 119 316   |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 500                       | 129 422                      | 2 321 864                   | 2 453 786 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 220 616                     | 220 616   |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 500                       | 129 422                      | 2 542 480                   | 2 674 402 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Varme Invest OÜ 2015. 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 ärikasumit, 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 arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit. Tootmispõhivarale amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määrat vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgselt 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.

**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 10-25 aastat   |
| Masinad ja seadmed       | 4-5 aastat     |
| Kontoriinventar          | 2-3 aastat     |

**Finantskohustused**

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

**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.

**Maksustamine**

Ettevõtte tulumaks.

Maksumäär 21/79 kehtis kuni 31.12.2014.

Alates 01.01.2015 on kehtiv tulumaksumäär 20/80.

Seega alates 01.01.2015 maksustatakse dividende määraga 20/80 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 ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena: tegev 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 Raha

(eurodes)

|                       | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Sularaha              | 3 975          | 3 975          |
| Arvelduskontod pangas | 275 202        | 56 773         |
| Kasvuhoius            | 28 750         | 170 385        |
| <b>Kokku raha</b>     | <b>307 927</b> | <b>231 133</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2015     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 319            | 319                              |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 576          | 9 576                            |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -9 257         | -9 257                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 173 567        | 173 567                          |                     | 14      |
| Muud nõuded                       | 519 346        | 238 531                          | 280 815             | 14      |
| Laenunõuded                       | 503 061        | 225 045                          | 278 016             | 14      |
| Intressinõuded                    | 16 285         | 13 486                           | 2 799               | 14      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>693 232</b> | <b>412 417</b>                   | <b>280 815</b>      |         |

  

|                                   | 31.12.2014     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 319            | 319                              |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 576          | 9 576                            |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -9 257         | -9 257                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 54 491         | 54 491                           |                     | 14      |
| Muud nõuded                       | 600 615        |                                  | 600 615             | 14      |
| Laenunõuded                       | 582 839        |                                  | 582 839             | 14      |
| Intressinõuded                    | 17 776         |                                  | 17 776              | 14      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>655 425</b> | <b>54 810</b>                    | <b>600 615</b>      |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 2 171        | 2 433        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 171</b> | <b>2 433</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2013</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 746 065 | 1 746 065 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 746 065 | 1 746 065 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2014</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 746 065 | 1 746 065 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 746 065 | 1 746 065 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2015</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 746 065 | 1 746 065 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 746 065 | 1 746 065 |

|                                                | 2015    | 2014    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 132 307 | 133 614 |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                            |                       | Kokku   |
|---------------------|----------------------------|-----------------------|---------|
|                     | Muud masinad<br>ja seadmed | Masinad ja<br>seadmed |         |
| <b>31.12.2013</b>   |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 15 506                     | 15 506                | 15 506  |
| Akumuleeritud kulum | -3 554                     | -3 554                | -3 554  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 11 952                     | 11 952                | 11 952  |
|                     |                            |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -3 876                     | -3 876                | -3 876  |
|                     |                            |                       |         |
| <b>31.12.2014</b>   |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 15 506                     | 15 506                | 15 506  |
| Akumuleeritud kulum | -7 430                     | -7 430                | -7 430  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 8 076                      | 8 076                 | 8 076   |
|                     |                            |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -3 877                     | -3 877                | -3 877  |
|                     |                            |                       |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                            |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 15 506                     | 15 506                | 15 506  |
| Akumuleeritud kulum | -11 307                    | -11 307               | -11 307 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 199                      | 4 199                 | 4 199   |

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                                  | 31.12.2015 | 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 | 74 321     | 74 321                            |                     |             | 1,95% + 6k Euribor | EUR         | 21.08.2016  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                 | 74 321     | 74 321                            |                     |             |                    |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                     | 74 321     | 74 321                            |                     |             |                    |             |             |
|                                                  |            |                                   |                     |             |                    |             |             |
|                                                  | 31.12.2014 | 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 | 113 875    | 113 875                           |                     |             | 1,95% + 6k Euribor | EUR         | 21.08.2016  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                 | 113 875    | 113 875                           |                     |             |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud                              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |
| Investeeringislaen Danske Bank A/S Eesti filiaal | 69 996     | 0                                 | 69 996              |             | 1,95% + 6k Euribor | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                 | 69 996     | 0                                 | 69 996              |             |                    |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                     | 183 871    | 113 875                           | 69 996              |             |                    |             |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Maksuvõlad                       | 2 171        | 2 171          | 4       |
| Muud võlad                       | 46           | 46             |         |
| Intressivõlad                    | 46           | 46             |         |
| Ostjate ettemaksed               | 483          | 483            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 700</b> | <b>2 700</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2014   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksuvõlad                       | 2 433        | 2 433          | 4       |
| Muud võlad                       | 126          | 126            |         |
| Intressivõlad                    | 126          | 126            |         |
| Ostjate ettemaksed               | 483          | 483            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 042</b> | <b>3 042</b>   |         |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 198 307        | 133 614        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>198 307</b> | <b>133 614</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>198 307</b> | <b>133 614</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Äriruumide üür                              | 132 307        | 133 614        |
| Muud teenused                               | 66 000         | 0              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>198 307</b> | <b>133 614</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2015          | 2014           |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | -12           | -15            |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 2 229         | -9 256         |
| Ostetud teenused                          | -3 724        | -4 795         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>-1 507</b> | <b>-14 066</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2015. majandusaastal VarME Invest OÜ tööjõudu ei kasutanud.

## Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 2 542 481 eurot (31.12.2014 2 321 864 eurot). Maksimalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 508 496 eurot (31.12.2014 464 373 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 033 985 eurot (31.12.2014 1 857 491 eurot).

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 692 913    | 655 105    |

| 2015                                                                                                                             | Ostud | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|--------------|----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 132 307 | 0            | 79 779                     |
|                                                                                                                                  |       |         |              |                            |
| 2014                                                                                                                             | Ostud | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 255   | 133 614 | 200 000      | 1 354 940                  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2016

**VARME INVEST OÜ (registrikood: 11054275) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENN PÄÄRO          | Juhatuse liige     | 16.06.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VARME INVEST OÜ osanikule

Oleme auditeerinud VARME INVEST OÜ 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 lisaasid.

## 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 märkustega auditiarvamusele.

## Märkusega arvamuse avaldamise alus

VARME INVEST OÜ on tasunud Võhma linnas asuvate kinnistute eest 1 746 tuhat eurot (31.12.2014 1 746 tuhat eurot). Kinnistute eest tasutud summad on VARME INVEST OÜ bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutena. Kinnistute valduse ja omandiõiguse üleandmist on takistanud kohtuvaidlused kinnistu müüjaga, mistõttu kinnistute omandiõigust ei ole ettevõttele üle antud. Läbiviidud auditi protseduuride tulemusena ei suutnud me hankida piisavat tõendusmaterjali avaldamaks arvamust kinnisvarainvesteeringute kajastamise õigsuse kohta summas 1 746 tuhat eurot.

VARME INVEST OÜ bilansikirje Nõuded ja ettemaksed sisaldab 31.12.2015 seisuga lühiajalisi nõudeid seotud osapoolte vastu kokku summas 174 tuh. eurot. Meie poolt läbi viidud auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kindlust avaldamaks arvamust nimetatud nõuetest 139 tuh. euro laekumise tõenäosuse kohta.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt VARME INVEST OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et VARME INVEST OÜ on andnud laenu oma osanikule, kes on ühtlasi ka juhatuse liige. 31.12.2015 seisuga on nimetatud laenu ja seonduvate intressinõuete jääk kokku 168 tuhat eurot. Laenu andmine juhatuse liikmele või osanikule, kelle osa esindab rohkem kui 5 protsenti osakapitalist, on vastuolus äriseadustiku §159-st tuleneva laenukeeluga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13

17.06.2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

VARME INVEST OÜ (registrikood: 11054275) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART NÕMPER        | Vandeaudiitor      | 18.06.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 321 864        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 220 616          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 542 480</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 542 480        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 542 480</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 321 864        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 220 616          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 542 480</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 542 480        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 542 480</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 198307          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Enn Pääro      | 36403256016                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2500 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    |