

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Varahaldamise OÜ

registrikood: 11106888

tänava/talu nimi, J.Kuperjanovi 44
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50409

telefon: +372 5052681

e-posti aadress: martinmaask@hotmail.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud nõuded	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Bioloogilised varad	14
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 12 Kapitalirent	16
Lisa 13 Kasutusrent	17
Lisa 14 Laenukohustused	18
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 17 Sihtfinantseerimine	19
Lisa 18 Osakapital	20
Lisa 19 Müügitulu	21
Lisa 20 Muud äritulud	21
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 23 Tööjõukulud	22
Lisa 24 Muud ärikulud	22
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 26 Seotud osapooled	22
Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva	23
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

Varahaldamise OÜ alustas tegevust 2005.a.

Varahaldamise OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja käitus.

31.12.2015. oli Varahaldamise OÜ-l tütarettevõtte Võhandu Halduse OÜ ja RTM Halduse OÜ.

2016.a. jätkatakse investeringutega kinnisvarasse.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$	-6,16	38,05
$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$	0,17	2,44
$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$	-0,72	7,17
$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$	-1,62	13,48
Müügitulu	1 132 613	1 511 089
Puhaskasum	-69 770	575 029
Käibevara	226 711	891 458
Lühiajalised kohustused	1 373 944	365 011
Varad kokku	9 698 413	8 022 594
Omakapital kokku	4 306 480	4 265 383

Martin Maask

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	45 676	18 315	2
Nõuded ja ettemaksed	179 363	871 669	3;4
Bioloogilised varad	1 672	1 474	10
Kokku käibevara	226 711	891 458	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 420 423	4 039 659	5;6
Nõuded ja ettemaksed	78 000	264 595	3
Kinnisvarainvesteeringud	757 550	452 595	8
Materiaalne põhivara	2 799 240	1 384 996	9
Bioloogilised varad	544 089	557 614	10
Immateriaalne põhivara	872 400	431 677	11
Kokku põhivara	9 471 702	7 131 136	
Kokku varad	9 698 413	8 022 594	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	586 515	128 823	14
Võlad ja ettemaksed	787 429	236 188	15
Kokku lühiajalised kohustused	1 373 944	365 011	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 763 688	3 009 313	14
Võlad ja ettemaksed	1 254 301	382 887	15
Kokku pikaajalised kohustused	4 017 989	3 392 200	
Kokku kohustused	5 391 933	3 757 211	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	18
Ülekurs	113 222	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 260 472	3 687 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 770	575 029	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 306 480	4 265 383	
Kokku omakapital	4 306 480	4 265 383	
Kokku kohustused ja omakapital	9 698 413	8 022 594	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 132 613	1 511 089	19
Muud äritulud	46 146	34 091	20
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	-14 109	-37 973	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 003 335	-1 237 735	21
Mitmesugused tegevuskulud	-27 182	-65 164	22
Tööjõukulud	-55 205	-55 056	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-283 202	-215 782	8;9;11
Muud ärikulud	-8 647	-459	24
Kokku ärikasum (-kahjum)	-212 921	-66 989	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-95 529	712 184	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	380 763	0	6
Intressikulud	-174 591	-108 005	
Muud finantstulud ja -kulud	32 508	37 831	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-69 770	575 021	
Tulumaks	0	8	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 770	575 029	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-69 770	575 029	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-212 921	-66 989	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	283 202	215 782	
Muud korrigeerimised	-709 547	-1 556	
Kokku korrigeerimised	-426 345	214 226	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 815	89 186	
Varude muutus	-198	2 542	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 413	45 700	
Makstud intressid	0	-26 380	
Laekumised sihtfinantseerimisest	-46 050	0	17
Muud rahavood äritegevusest	-1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-657 113	258 285	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-35 898	0	9
Tasutud bioloogilise vara soetamisel	-782	-6 300	10
Laekunud bioloogilise vara müügist	194 205	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-177 180	0	8
Antud laenud	-80 400	-24 350	3
Antud laenude tagasimaksed	440 509	37 250	
Laekunud intressid	105 788	3 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	446 242	9 600	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	506 445	182 560	
Saadud laenude tagasimaksed	-294 050	-401 685	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-18 122	-8 564	12
Makstud intressid	-16 779	-31 070	
Laekumised sihtfinantseerimisest	60 738	2 883	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	238 232	-255 876	
Kokku rahavood	27 361	12 009	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 315	6 306	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 361	12 009	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 676	18 315	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556		3 687 798	3 690 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		575 029	575 029
31.12.2014	2 556		4 262 827	4 265 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-69 770	-69 770
Muud muutused omakapitalis	0	113 222	-2 355	110 867
31.12.2015	2 556	113 222	4 190 702	4 306 480

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Varahaldamise OÜ 2015.a. konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Konsolideeritud aastaaruanne on koostatud eurodes.

2015.a. konsolideeritud aastaaruandes on kajastatud Varahaldamise OÜ kui emaettevõtte ja tema tütarettevõtete Võhandu Halduse OÜ, kes omab tütarettevõtet Väimela Halduse OÜ, kes omab tütarettevõtet Väimela Põllumajanduse OÜ ning RTM Halduse OÜ finantsnäitajaid.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on raamatupidamise aruandes konsolideeritud rida-realt. Elimineeritud on kõik kontsernisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või emaettevõtte on muul viisil võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust.

Konsolideeritud aruande lisades on esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on loomne elusorganism, mille kasutamisel saadakse tulevikus majanduslikku kasu. Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui edaspidi nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodil kasumiareuandes real "kasum bioloogilise vara väärtuse kasvust"/"kahjum bioloogilise vara väärtuse langusest."

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida hoitakse renditulu teenimise ning turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid alates 2000 eurot ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Hooned ja rajatised	20-50 a.
Masinad ja seadmed	5 - 7 a.
Muud masinad ja seadmed	5 a.
Muu inventar	3 a.
Immateriaalne põhivara	4 a.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud jne.) on esialgselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimise kajastamisel kasutatakse netomeetodit, mille puhul sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara soetamiseks saadud sihtfinantseerise summa. Põllumajandusliku tootmise sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Dividendidega jaotatava kasumi maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Tulumaksukohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäevaks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha arvelduskontol	44 599	16 355
Raha kassas	1 077	1 960
Kokku raha	45 676	18 315

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	57 348	57 348	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 348	57 348	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	245	245	0	4
Muud nõuded	180 555	102 555	78 000	7
Laenunõuded	159 900	81 900	78 000	7
Intressinõuded	20 655	20 655	0	7
Ettemaksed	2 714	2 714	0	
Tulevaste perioodide kulud	699	699	0	
Muud makstud ettemaksed	2 015	2 015	0	
Nõue PRIA vastu	16 501	16 501	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	257 363	179 363	78 000	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	83 841	83 841	0	
Ostjatelt laekumata arved	83 841	83 841	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 524	12 524	0	
Muud nõuded	1 007 953	743 358	264 595	7
Laenunõuded	794 829	530 234	264 595	7
Intressinõuded	213 124	213 124	0	7
Ettemaksed	757	757	0	
Tulevaste perioodide kulud	757	757	0	
Nõue PRIA vastu	31 189	31 189	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 136 264	871 669	264 595	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	0
Käibemaks	16	1 517	0	22 961
Üksikisiku tulumaks	0	1 158	0	1 071
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 310	0	1 937
Kohustuslik kogumispension	0	133	0	117
Töötuskindlustusmaksed	0	160	0	161
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	694
Ettemaksukonto jääk	229		12 524	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	245	5 343	12 524	26 941

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11500585	Võhandu Halduse OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
11262051	RTM Halduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Muud muutused	31.12.2015
RTM Halduse OÜ	0	394 008	15 338	409 346
Kokku	0	394 008	15 338	409 346

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
RTM Halduse OÜ	50	01.12.2015	394 008

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11407992	Agron Halduse OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	45	45
11262051	RTM Halduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Agron Halduse OÜ	4 039 659	380 764	4 420 423
Kokku	4 039 659	380 764	4 420 423

2015.a. osteti RTM Halduse OÜ osa, seeläbi sai Varahaldamise OÜ 100 % RTM Halduse ainuosanikuks.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	159 900	81 900	78 000				3
Lühiaj. laenunõue ettev.	81 900	81 900		3-5 %	€	31.12.2016	3
Pikaajal. laenunõue	78 000	0	78 000	5%	€	31.12.2017	3
Intressinõuded	20 655	20 655	0				
Kokku muud nõuded	180 555	102 555	78 000				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	794 829	530 234	264 595				3
Lüh. laen ettev.-le	530 234	530 234	0	3-5%	€	31.12.2015	3
Pikaaj. laenunõue	264 595	0	264 595				3
Intressinõuded	213 124	213 124	0				
Kokku muud nõuded	1 007 953	743 358	264 595				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	126 345	540 559	666 904
Akumuleeritud kulum	0	-163 281	-163 281
Jääkmaksumus	126 345	377 278	503 623
Amortisatsioonikulu	0	-51 028	-51 028
31.12.2014			
Soetusmaksumus	126 345	540 559	666 904
Akumuleeritud kulum	0	-214 309	-214 309
Jääkmaksumus	126 345	326 250	452 595
Ostud ja parendused		368 258	368 258
Amortisatsioonikulu		-63 303	-63 303
31.12.2015			
Soetusmaksumus	126 345	908 817	1 035 162
Akumuleeritud kulum	0	-277 612	-277 612
Jääkmaksumus	126 345	631 205	757 550

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 098	70 704
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 865	14 150

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013							
Soetusmaksumus	424 875	932 125	308 931				1 665 931
Akumuleeritud kulum	0	-104 256	-137 008				-241 264
Jääkmaksumus	424 875	827 869	171 923				1 424 667
Ostud ja parendused			71 083				71 083
Amortisatsioonikulu		-46 596	-64 158				-110 754
31.12.2014							
Soetusmaksumus	424 875	932 125	380 014				1 737 014
Akumuleeritud kulum	0	-150 852	-201 166				-352 018
Jääkmaksumus	424 875	781 273	178 848				1 384 996
Ostud ja parendused	53 493	1 012 859		28 300	2 496	2 496	1 097 148
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	53 493	1 012 859					1 066 352
Muud ostud ja parendused				28 300	2 496	2 496	30 796
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	0	0	478 838	478 838	478 838
Amortisatsioonikulu	0	-84 567	-76 008	-1 167	0	0	-161 742
31.12.2015							
Soetusmaksumus	478 368	1 944 984	380 014	28 300	481 334	481 334	3 313 000
Akumuleeritud kulum	0	-235 419	-277 174	-1 167	0		-513 760
Jääkmaksumus	478 368	1 709 565	102 840	27 133	481 334	481 334	2 799 240

Lisa 10 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2013	4 016	4 016
Soetused	700	700
Müügid	-20 568	-20 568
Juurdekasvust tingitud väärtuse suurenemine	17 470	17 470
Muud muutused	-144	-144
31.12.2014	1 474	1 474
Müügid	-14 708	-14 708
Juurdekasvust tingitud väärtuse suurenemine	15 338	15 338
Muud muutused	-432	-432
31.12.2015	1 672	1 672
Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2013	586 046	586 046
Soetused	6 300	6 300
Müügid	-205 341	-205 341
Juurdekasvust tingitud väärtuse suurenemine	192 713	192 713
Muud muutused	-22 104	-22 104
31.12.2014	557 614	557 614
Soetused	782	782
Müügid	-194 205	-194 205
Juurdekasvust tingitud väärtuse suurenemine	199 724	199 724
Muud muutused	-19 826	-19 826
31.12.2015	544 089	544 089

Müüdnud bioloogilised varad põhivara müügihinna

	2015	2014
Loomsed varad	142 166	106 628
Kokku	142 166	106 628

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	539 677	539 677
Akumuleeritud kulum	-54 000	-54 000
Jääkmaksumus	485 677	485 677
Amortisatsioonikulu	-54 000	-54 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	539 677	539 677
Akumuleeritud kulum	-108 000	-108 000
Jääkmaksumus	431 677	431 677
Lisandumised äriühenduste kaudu	498 880	498 880
Amortisatsioonikulu	-58 157	-58 157
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 038 557	1 038 557
Akumuleeritud kulum	-166 157	-166 157
Jääkmaksumus	872 400	872 400

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
SEB kapitalirent	53 619	9 081	44 538	1,9%	10.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	53 619	9 081	44 538		
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
SEB kapitalirent	71 740	18 122	53 618		
Kapitalirendikohustused kokku	71 740	18 122	53 618		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	54 493	68 713
Kokku	54 493	68 713

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	5 700	10 800

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiaj.laen ettev.-lt	292 787	292 787			5%	€	31.12.2016	
Muud laenud	249 786	249 786			6%	€	2016	
Lühiajalised laenud kokku	542 573	542 573						
Pikaajalised laenud								
Pikaj. laen seotud isikutelt	323 556	0	323 556			€	10.12.2019	
Laen seotud isikult	509 487	0	509 487		3%	€	31.12.2017	
Pikaaj. laen ettev.-lt	1 871 186	0	1 871 186		3,5-5%	€	2018	
Laen SEB-st	49 782	34 861	14 921		baasintr.+3,5%	€	2017	
Pikaajalised laenud kokku	2 754 011	34 861	2 719 150					
Kapitalirendikohustused kokku	53 619	9 081	44 538					12
Laenukohustused kokku	3 350 203	586 515	2 763 688					
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiaj.laen ettev.-lt	771	771			0%	€	2015	
Muu lühiajaline laen	13 660	13 660			0%	€	2015	
Lühiajalised laenud kokku	14 431	14 431						
Pikaajalised laenud								
SEB laen 1	50 523	24 861	25 662		euribor+3%	€	2016	
SEB laen 2	829 529	71 409	758 120		3%	€	2019	
Pikaj. laen seotud isikutelt	323 556	0	323 556		5%	€	2019	
Pikaaj. laen ettev.-lt	1 848 357	0	1 848 357		3,5-5%	€	2016-2018	
Pikaajalised laenud kokku	3 051 965	96 270	2 955 695					
Kapitalirendikohustused kokku	71 740	18 122	53 618					12
Laenukohustused kokku	3 138 136	128 823	3 009 313					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	478 368	456 831
Ehitised	1 709 565	863 917

Masinad ja seadmed	102 840	142 598
Muu materiaalne põhivara	481 334	0
Kokku	2 772 107	1 463 346

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 660 515	408 186	1 252 329	
Võlad töövõtjatele	3 519	3 519	0	
Maksuvõlad	5 343	5 343	0	4
Muud võlad	368 409	368 409	0	
Intressivõlad	367 610	367 610	0	
Dividendivõlad	639	639	0	
Muud viitvõlad	160	160	0	
Võlakohustus PRIA ees	3 944	1 972	1 972	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 041 730	787 429	1 254 301	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	398 478	15 591	382 887	
Võlad töövõtjatele	3 987	3 987	0	
Maksuvõlad	26 941	26 941	0	
Muud võlad	189 669	189 669	0	
Intressivõlad	188 870	188 870	0	
Dividendivõlad	639	639	0	
Muud viitvõlad	160	160	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	619 075	236 188	382 887	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 352 562	3 410 262
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	838 140	852 565
Kokku tingimuslikud kohustused	4 190 702	4 262 827

Lisa 17 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2013	Saadud	Tulu	31.12.2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
PRIA nõuandetoetus		1 050	-1 050	0
PRIA üldpindalatoetus		1 833	-1 833	0
PRIA täiendav piimatoetus			-31 189	-31 189
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		2 883	-34 072	-31 189
Kokku sihtfinantseerimine		2 883	-34 072	-31 189
	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
PRIA täiendav piimatoetus	-31 189	60 738	-29 549	0
PRIA eritoetus	0	0	-14 922	-14 922
PRIA loomade heaolu toetus	0	0	-1 579	-1 579
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-31 189	60 738	-46 050	-16 501
Kokku sihtfinantseerimine	-31 189	60 738	-46 050	-16 501

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	2
Osakapital 40 000 EEK: 1.osa 20 000 EEK 2.osa 10 000 EEK 3.osa 10 000 EEK		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 129 887	1 495 003
Läti	0	9 655
Leedu	2 726	6 431
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 132 613	1 511 089
Kokku müügitulu	1 132 613	1 511 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevus	88 225	83 189
Piim	797 201	1 268 893
Veised-lehmad-põhivara	75 845	80 597
Veised-lehmikud-põhivara	47 946	26 031
Veised-pullikud	18 375	17 205
Muu toodang	105 021	35 174
Kokku müügitulu	1 132 613	1 511 089

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	46 050	34 072	17
Muud	96	19	
Kokku muud äritulud	46 146	34 091	

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	249	0	
Energia	5 328	4 308	
Soojusenergia	5 328	4 308	
Alltöövõtutööd	927 940	1 130 331	
Üür ja rent	-5 700	0	13
Muud	75 518	103 096	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 003 335	1 237 735	

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	0	10 800
Mitmesugused bürookulud	5 800	29 233
Koolituskulud	748	2 791
Riiklikud ja kohalikud maksud	393	389
Reklaam	300	6 500
Muud	19 941	15 451
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 182	65 164

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	41 273	41 108
Sotsiaalmaksud	13 932	13 948
Kokku tööjõukulud	55 205	55 056
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 541	13
Erijuhtude tulumaks	771	0
Muud	1 335	446
Kokku muud ärikulud	8 647	459

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	32 508	37 831
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 508	37 831

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	1 375 922	250 277	595 059
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 176	3 712 192	300 230	2 018 074

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	545 750	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 397 203	73 179	68 800	255 295	795 508	476 176
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	130 900	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 181 029	224	24 350	37 250	50 760	72 110

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	15 654	15 526

Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva

RTM Halduse OÜ ühendamine Cesana Grupp AS-ga 01.01.2016., mis läbi Varahaldamise OÜ omandas 50% Cesana Grupp AS-st ning RTM Halduse OÜ lõpetas tegevuse.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	44 675	3 965
Nõuded ja ettemaksed	331 891	689 761
Kokku käibevara	376 566	693 726
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 170 094	776 085
Finantsinvesteeringud	171 741	171 741
Kinnisvarainvesteeringud	757 550	452 595
Materiaalne põhivara	55 883	36 250
Kokku põhivara	2 155 268	1 436 671
Kokku varad	2 531 834	2 130 397
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	250 205	45 718
Võlad ja ettemaksed	229 950	146 738
Kokku lühiajalised kohustused	480 155	192 456
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 469 535	1 430 557
Võlad ja ettemaksed	191 079	0
Kokku pikaajalised kohustused	1 660 614	1 430 557
Kokku kohustused	2 140 769	1 623 013
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	504 828	639 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-116 319	-134 481
Kokku omakapital	391 065	507 384
Kokku kohustused ja omakapital	2 531 834	2 130 397

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	88 225	83 189
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 297	-71 628
Mitmesugused tegevuskulud	-15 813	-32 669
Tööjõukulud	-20 927	-20 780
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-71 970	-52 278
Muud ärikulud	-627	-385
Kokku ärikasum (-kahjum)	-64 409	-94 551
Intressikulud	-80 858	-69 574
Muud finantstulud ja -kulud	28 948	29 636
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-116 319	-134 489
Tulumaks	0	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-116 319	-134 481

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-64 409	-94 551
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	71 970	52 278
Kokku korrigeerimised	71 970	52 278
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 164	863
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 788	3 756
Kokku rahavood äritegevusest	16 513	-37 654
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-28 300	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-177 180	0
Antud laenud	-12 800	-24 350
Antud laenude tagasimaksed	700	37 250
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-217 580	12 900
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	506 445	181 660
Saadud laenude tagasimaksed	-255 782	-142 276
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 197	-4 521
Makstud intressid	-1 689	-6 661
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	241 777	28 202
Kokku rahavood	40 710	3 448
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 965	517
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 710	3 448
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 675	3 965

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	639 309	641 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-134 481	-134 481
31.12.2014	2 556	504 828	507 384
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-776 085	-776 085
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		4 534 084	4 534 084
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	2 556	4 262 827	4 265 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-116 319	-116 319
31.12.2015	2 556	388 509	391 065
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-1 170 093	-1 170 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		5 085 508	5 085 508
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	2 556	4 303 924	4 306 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.11.2016

Varahaldamise OÜ (registrikood: 11106888) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN MAASK	Juhatuse liige	03.11.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varahaldamise OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Varahaldamise OÜ konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud 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 konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideerimisgrupi 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 konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideerimisgrupi 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 arvnaajate 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Varahaldamise OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Audiitorettevõtja nimi Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Audiitorettevõtja asukoha aadress Tallinn

03.11.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Varahaldamise OÜ (registrikood: 11106888) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	03.11.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 260 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 770
Kokku	4 190 702
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 130 702
Kokku	4 190 702

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 260 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 770
Kokku	4 190 702
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 130 702
Kokku	4 190 702

Kahjum katta eelmiste aastate kasumi arvelt. Dividendideks maksta 60000 EUR.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	88225	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Maask	35412195713	Rampe küla, Tõlliste vald, Valga maakond, Eesti	20000 EEK
Katrin Maask	47704055710	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK
Tauri Sokk	37505012755	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5052681
E-posti aadress	martinmaask@hotmail.ee