

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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@hdforest.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	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Varoteks OÜ ja tema tütarettevõtete Labaizs Mezs SIA ja Forinvesta UAB põhitegevuseks on metsakasvatuse, 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. Ettevõtte majandustegevust mõjutavad arengud põllu- ja metsamajanduses. Metsamaade hinda mõjutab eelkõige metsamaterjalide hind. 2016. aastal metsamaterjali hind alanes, mistõttu alanesid ka metsakinnistute hinnad.

	Eesti	Läti	Leedu	Kokku
Investeeringud 2016. aasta alguseks				
Tihumeetrid	113 764	37 512	54 555	205 831
Hektarid	1 440	334	284	2 058
Summa (EUR)	2 600 000	805 795	830 000	4 235 795
Soetatud 2016. aastal				
Tihumeetrid	7 373	0	8 846	16 219
Hektarid	68	0	43	111
Summa (EUR)	139 375	0	129 309	268 684
Kasvava metsa müük 2016. aastal				
Tihumeetrid	5 136	1 139	1 390	7 665
Summa (EUR)	80 626	25 058	23 282	128 966
Ümberhindlus 2016. aastal				
Tihumeetrid (juurdekasv)	6 314	2 610	2 012	10 936
Summa (EUR)	-139 375	-5 795	40 691	-104 479
Investeeringud 2016. aasta lõpuks				
Tihumeetrid	122 315	38 983	64 023	225 321
Hektarid	1 508	334	327	2 169
Summa (EUR)	2 600 000	800 000	1 000 000	4 400 000

Kasvava metsa müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist saadud käive oli 187 921 eurot, majandusaasta kahjumiks kujunes 60 952 eurot, millest 104 479 eurot moodustab kahjum kinnisvara õiglase väärtuse muutustest.

2017. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	423 136	645 714	
Nõuded ja ettemaksed	61 113	50 758	2
Kokku käibevarad	484 249	696 472	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	745 594	745 594	4
Bioloogilised varad	4 400 000	4 235 795	5
Kokku põhivarad	5 145 594	4 981 389	
Kokku varad	5 629 843	5 677 861	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	70 376	47 442	7
Kokku lühiajalised kohustised	70 376	47 442	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 982 599	1 992 599	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 982 599	1 992 599	
Kokku kohustised	2 052 975	2 040 041	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857	8
Ülekurss	499 278	499 278	
Kohustuslik reservkapital	486	486	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 133 199	2 602 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 952	531 174	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 576 868	3 637 820	
Kokku omakapital	3 576 868	3 637 820	
Kokku kohustised ja omakapital	5 629 843	5 677 861	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	187 921	216 122	9
Muud äritulud	9 951	12 956	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	-104 479	405 132	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-74 502	-60 985	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 651	-17 647	11
Muud ärikulud	-38 109	-133	
Ärikasum (kahjum)	-37 869	555 445	
Intressikulud	-23 117	-23 117	
Muud finantstulud ja -kulud	34	34	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-60 952	532 362	
Tulumaks	0	-1 188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 952	531 174	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-60 952	531 174	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-37 869	555 445	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	104 479	-405 132	5
Kokku korrigeerimised	104 479	-405 132	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 355	14 287	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-183	-14 276	
Laekunud intressid	34	35	
Kokku rahavood äritegevusest	56 106	150 359	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-268 684	-41 706	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-268 684	-41 706	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-10 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-10 000	
Kokku rahavood	-222 578	98 653	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	645 714	547 061	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-222 578	98 653	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	423 136	645 714	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-60 952	-60 952
31.12.2016	4 857	499 278	486	3 072 247	3 576 868

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.

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 kajastatakse arvelduskontode jääke pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva rahasumma vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides, mis investeerivad raha ja raha ekvivalendi mõistele individuaalselt vastavatesse instrumentidesse).

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 -kohustised

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 koheselt 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.

Müüdnud 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 vähendamisenä.

Kõik muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil

omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

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

Bioloogilised varad

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

Metsakinnistute õiglane väärtus jaguneb eelnimetatud jaotuse vahel juhatuse hinnangu alusel. Bioloogilise varana käsitletakse metsakinnistutel kasvavat metsa. Metsakinnistud hinnatakse õiglasest väärtusest 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 väärtusest, mis baseerub iga-aastaselt 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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 maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

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

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

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustada Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt (maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt), erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Maksusüsteemi omapärasest 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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	57 873	57 873	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 873	57 873	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 235	3 235	0	0	3
Ettemaksed	5	5	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5	5	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 113	61 113	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			3 695	1 138
Käibemaks	3 235	2 302	1 813	1 209
Üksikisiku tulumaks		76	0	0
Sotsiaalmaks	0	26	463	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		9	0	36
Ettemaksukonto jääk	0		41	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 235	2 413	6 012	2 383

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 846	2 846
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 846	2 846

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	742 748
31.12.2015	742 748
31.12.2016	742 748

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 010	63 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	250	3 308

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Mets	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-104 479	-104 479
Soetused	268 684	268 684
31.12.2016	4 400 000	4 400 000

Müüdnud bioloogilised varad põhivarade müügihindades		
	2016	2015
Mets	118 909	145 068
Kokku	118 909	145 068

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Kirly Pension Fund	556 696	0	0	556 696	1,5%	GBP
Kirly Pension Fund	600 000	0	0	600 000	1,5%	EUR
Marcus Walter Johnson	332 780	0	0	332 780	0%	EUR
Margaret Ann Johnson	108 652	0	0	108 652	0%	EUR
Kirly Ltd	147 000	0	0	147 000	1,5%	EUR
Kirly Ltd	237 471	0	0	237 471	1,5%	GBP
Pikaajalised laenud kokku	1 982 599	0	0	1 982 599		
Laenukohustised kokku	1 982 599	0	0	1 982 599		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Kirly Pension Fund	556 696	0	0	556 696	1,5%	GBP
Kirly Pension Fund	600 000	0	0	600 000	1,5%	EUR
Marcus Walter Johnson	234 127	0	0	234 127	0%	EUR
Kirly Ltd	364 305	0	0	364 305	1,5%	EUR
Kirly Ltd	237 471	0	0	237 471	1,5%	GBP
Pikaajalised laenud kokku	1 992 599	0	0	1 992 599		
Laenukohustised kokku	1 992 599	0	0	1 992 599		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 741	1 741	0	0	
Võlad töövõtjatele	2	2	0	0	
Maksuvõlad	2 413	2 413	0	0	3
Muud võlad	66 220	66 220	0	0	
Intressivõlad	66 220	66 220	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	70 376	70 376	0	0	

	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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	149 600	184 064	
Läti	20 402	0	
Leedu	17 919	32 058	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	187 921	216 122	
Kokku müügitulu	187 921	216 122	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasvava metsa raieõiguse müük	118 909	145 068	5
Äripindade üür	61 010	63 500	4
Põllumaade rent	7 964	7 554	
Muud	38	0	
Kokku müügitulu	187 921	216 122	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Haldamine	34 184	33 374
Valgustusraie	14 738	8 566
Põllumajanduslikud tööd	3 009	3 419
Hindamine	4 534	5 381
Raiete haldamine	675	1 211
Istutamine	17 112	9 034
Muud	250	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	74 502	60 985

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Õigusabi- ja audiitorteenus	4 393	3 857
Maamaks	9 456	10 000
Muud	4 802	3 790
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 651	17 647

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 048 939	1 992 599

2016	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Marcus Walter Johnson	10 000	0%	EUR

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 280	960

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	306 626	394 431
Nõuded ja ettemaksed	48 788	53 326
Kokku käibevarad	355 414	447 757
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	186 607	190 226
Nõuded ja ettemaksed	208 000	208 000
Kinnisvarainvesteeringud	742 748	742 748
Bioloogilised varad	2 600 000	2 600 000
Kokku põhivarad	3 737 355	3 740 974
Kokku varad	4 092 769	4 188 731
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	31 805	21 918
Kokku lühiajalised kohustised	31 805	21 918
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	824 126	834 126
Kokku pikaajalised kohustised	824 126	834 126
Kokku kohustised	855 931	856 044
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857
Ülekurss	499 278	499 278
Kohustuslik reservkapital	486	486
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 828 066	2 602 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 849	226 042
Kokku omakapital	3 236 838	3 332 687
Kokku kohustised ja omakapital	4 092 769	4 188 731

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	149 600	184 064
Muud äritulud	9 056	12 956
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	-139 375	100 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 981	-45 450
Mitmesugused tegevuskulud	-15 775	-13 739
Muud ärikulud	-38 109	-133
Kokku ärikasum (-kahjum)	-91 584	237 698
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-3 619	-11 010
Intressikulud	-9 000	-9 000
Muud finantstulud ja -kulud	8 354	8 354
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-95 849	226 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 849	226 042

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-91 584	237 698
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	139 375	-100 000
Kokku korrigeerimised	139 375	-100 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 538	-12 306
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-680	3 067
Laekunud intressid	34	34
Makstud intressid	9 887	-680
Kokku rahavood äritegevusest	61 570	127 813
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-139 375	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-139 375	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-10 000
Kokku rahavood	-87 805	117 813
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	394 431	276 618
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-87 805	117 813
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	306 626	394 431

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-95 849	-95 849
31.12.2016	4 857	499 278	486	2 732 217	3 236 838

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13/5/17

VAROTEKS OÜ (registrikood: 11005874) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

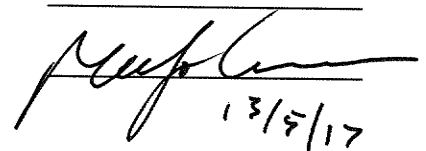
Kuupäev ja allkiri

Ivo Kütt

Juhatuse liige

Marcus Walter Johnson

Juhatuse liige


13/5/17

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varoteks OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Varoteks OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Audiitorettevõtja Vello Mettis - registrikood 14136298, tegevusluba nr. 278



Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.



Vello Mettis

Vandeaudiitori number 340

Audiitorettevõtja nimi Vello Mettis

Audiitorettevõtja tegevusloa number 278

Audiitorettevõtja asukoha aadress Vikerkaare 17A, 51006 Tartu

Vandeaudiitori aruande kuupäev 13.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 133 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 952
Kokku	3 072 247
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 072 247
Kokku	3 072 247

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	149600	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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