

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: VAROTEKS OÜ

registrikood: 11005874

tänava/talu nimi,

maja ja korteri number: Heki tn 21

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

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

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. 2017. aastal metsamaterjali hind alanes, mistõttu alanesid ka metsakinnistute hinnad.

	Eesti	Läti	Leedu	Kokku
Investeeringud 2017. aasta alguseks				
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
Soetatud 2017. aastal				
Tihumeetrid	0	0	12 550	12 550
Hektarid	0	0	196	196
Summa (EUR)	0	0	253 285	253 285
Kasvava metsa müük 2017. aastal				
Tihumeetrid	8 822	824	636	10 282
Summa (EUR)	175 338	22 648	16 400	214 386
Ümberhindlus 2017. aastal				
Tihumeetrid (juurdekasv)	7 518	2 058	3 438	13 014
Summa (EUR)	650 000	100 000	196 715	946 715
Investeeringud 2017. aasta lõpuks				
Tihumeetrid	121 011	40 217	79 375	240 603
Hektarid	1 508	334	523	2 365
Summa (EUR)	3 250 000	900 000	1 450 000	5 600 000

Kasvava metsa müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist saadud käive oli 282 737 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 1 120 665 eurot, millest 943 869 eurot moodustab kasum kinnisvara õiglase väärtuse muutustest.

2018. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	361 044	423 136	
Nõuded ja ettemaksed	62 244	61 113	
Kokku käibevarad	423 288	484 249	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	745 597	745 594	4
Bioloogilised varad	5 597 152	4 400 000	5
Kokku põhivarad	6 342 749	5 145 594	
Kokku varad	6 766 037	5 629 843	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	95 906	70 376	7
Kokku lühiajalised kohustised	95 906	70 376	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 972 598	1 982 599	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 972 598	1 982 599	
Kokku kohustised	2 068 504	2 052 975	
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)	3 072 247	3 133 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 120 665	-60 952	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 697 533	3 576 868	
Kokku omakapital	4 697 533	3 576 868	
Kokku kohustised ja omakapital	6 766 037	5 629 843	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	282 737	187 921	9
Muud äritulud	15 443	9 951	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	943 869	-104 479	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 265	-74 502	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 343	-18 651	11
Tööjõukulud	-353	0	12
Muud ärikulud	-44	-38 109	
Ärikasum (kahjum)	1 142 044	-37 869	
Intressikulud	-21 189	-23 117	
Muud finantstulud ja -kulud	33	34	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 120 888	-60 952	
Tulumaks	-222	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 120 666	-60 952	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 120 665	-60 952	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 142 044	-37 869
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-943 869	104 479
Kokku korrigeerimised	-943 869	104 479
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 131	-10 355
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 112	-183
Laekunud intressid	37	34
Kokku rahavood äritegevusest	201 193	56 106
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-253 285	-268 684
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-253 285	-268 684
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-10 000
Kokku rahavood	-62 092	-222 578
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	423 136	645 714
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62 092	-222 578
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	361 044	423 136

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 120 665	1 120 665
31.12.2017	4 857	499 278	486	4 192 912	4 697 533

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Aruanne on koostatud väiksele ettevõttele kehtestatud reeglite järgi. 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 tüharetevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tüharetevõtte 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 tüharetevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tüharetevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tüharetevõtte müügist.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

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

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

Bioloogilised varad

Bioloogilise varana käsitletakse maad ja metsakinnistutel kasvavat metsa. Metsakinnistud hinnatakse õiglasesse väärtusesse igal bilansipäeval diskonteeritud rahavoogude meetodil lähtudes kasvava metsa tagavara vanuselisest ja liigilisest koosseisust ning metsa- ja põllumaa turuhinnast, diskontomääraga 5,36%.

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 õiglases väärtuses, 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

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 maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

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

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

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

Maksustamine

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

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

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	55 863	55 863	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	55 863	55 863	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 755	4 755	0	0	3
Ettemaksed	1 626	1 626	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 626	1 626	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 244	62 244	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	283	0	0	0
Käibemaks	4 387	7 004	3 235	2 302
Üksikisiku tulumaks	0	78	0	76
Sotsiaalmaks	0	130	0	26
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	9
Ettemaksukonto jääk	85		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 755	7 212	3 235	2 413

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
		Kokku	
	Ehitised		
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		0
Jääkmaksumus	2 846		2 846
Ümberliigitamised	3		3
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 849		2 849
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	2 849		2 849

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	742 748
31.12.2016	742 748
31.12.2017	742 748

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	59 765	61 010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	300	250

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Mets	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	943 867	943 867
Soetused	253 285	253 285
31.12.2017	5 597 152	5 597 152

Müüdud bioloogilised varad põhivarade müügihindades		
	2017	2016
Mets	214 386	118 909
Kokku	214 386	118 909

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	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	322 779	0	0	322 779	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	1 972 598	0	0	1 972 598		
Laenukohustised kokku	1 972 598	0	0	1 972 598		

	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		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 282	1 282	0	0	
Võlad töövõtjatele	2	2	0	0	
Maksuvõlad	7 212	7 212	0	0	3
Muud võlad	87 410	87 410	0	0	
Intressivõlad	87 410	87 410	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 906	95 906	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	243 214	149 600
Läti	22 869	20 402
Leedu	16 654	17 919
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	282 737	187 921
Kokku müügitulu	282 737	187 921
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kasvava metsa raieõiguse müük	214 386	118 909
Äripindade üür	59 765	61 010
Põllumaade rent	8 548	7 964
Muud	38	38
Kokku müügitulu	282 737	187 921

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Haldamine	36 043	34 184
Valgustusraie	22 520	14 738
Põllumajanduslikud tööd	3 230	3 009
Hindamine	7 363	4 534
Raiete haldamine	10 244	675
Istutamine	1 566	17 112
Muud	299	250
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	81 265	74 502

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Õigusabi- ja audiitorteenus	3 514	4 393
Maamaks	9 498	9 456
Muud	5 331	4 802
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 343	18 651

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 972 598	2 048 939

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

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 540	2 280

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	269 537	306 626
Nõuded ja ettemaksed	76 076	48 788
Kokku käibevarad	345 613	355 414
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	176 430	186 607
Nõuded ja ettemaksed	408 000	208 000
Kinnisvarainvesteeringud	742 748	742 748
Bioloogilised varad	3 250 000	2 600 000
Kokku põhivarad	4 577 178	3 737 355
Kokku varad	4 922 791	4 092 769
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	45 034	31 805
Kokku lühiajalised kohustised	45 034	31 805
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	814 126	824 126
Kokku pikaajalised kohustised	814 126	824 126
Kokku kohustised	859 160	855 931
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857
Ülekurss	499 278	499 278
Kohustuslik reservkapital	486	486
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 732 217	2 828 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	826 793	-95 849
Kokku omakapital	4 063 631	3 236 838
Kokku kohustised ja omakapital	4 922 791	4 092 769

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	243 214	149 600
Muud äritulud	15 443	9 056
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	650 000	-139 375
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 310	-56 981
Mitmesugused tegevuskulud	-16 035	-15 775
Muud ärikulud	-44	-38 109
Kokku ärikasum (-kahjum)	837 268	-91 584
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-10 177	-3 619
Intressikulud	-9 000	-9 000
Muud finantstulud ja -kulud	8 702	8 354
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	826 793	-95 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	826 793	-95 849

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	837 268	-91 584
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-650 000	139 375
Kokku korrigeerimised	-650 000	139 375
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 623	4 538
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 229	-680
Laekunud intressid	37	34
Makstud intressid	0	9 887
Kokku rahavood äritegevusest	172 911	61 570
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-139 375
Antud laenud	-200 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-200 000	-139 375
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-10 000
Kokku rahavood	-37 089	-87 805
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	306 626	394 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-37 089	-87 805
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	269 537	306 626

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	4 857	499 278	486	2 732 217	3 236 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	826 793	826 793
31.12.2017	4 857	499 278	486	3 559 010	4 063 631
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	4 857	499 278	486	3 559 010	4 063 631

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

4/5/18

VAROTEKS OÜ (registrikood: 11005874) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

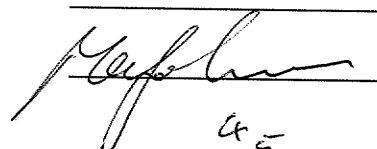
Kuupäev ja allkiri

Ivo Kütt

Juhatuseliige

Marcus Walter Johnson

Juhatuseliige


4/5/18

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 arvestusekspertide 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.



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 04.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 072 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 120 665
Kokku	4 192 912
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 192 912
Kokku	4 192 912

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	175338	72.09%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67876	27.91%	Ei

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