

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: VAROTEKS OÜ

registrikood: 11005874

tänava/talu nimi, Heki tn 21

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: 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, Forinvesta UAB ja Londomex OÜ põhitegevuseks on metsakasvatus, põllumajandussaaduste tootmine, kinnisvara ost-müük ja rent ning kasvava metsa raieõiguse müük firma omanduses olevatelt kinnistutelt.

Varoteks OÜ registreeriti äriregistris 01.03.2004. aastal. Varoteks OÜ omandas 2013. aastal 100% osaluse Läti ettevõttes Labaizs Mezs SIA ja 2018. aastal 100% osaluse Eesti ettevõttes Londomex OÜ ning asutas 2013. aastal Leedus ettevõtte Forinvesta UAB.

Käesolevas aruandes on Varoteks OÜ Eestis ja tema tütarettevõtted Labaizs Mezs SIA Lätis, Forinvesta UAB Leedus ja Londomex OÜ Eestis 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. 2018. aastal metsamaterjali hind tõusis, mistõttu tõusid ka metsakinnistute hinnad.

	Varoteks	Labais Mezs	Forinvesta	Londomex	Total
Investeeringud 2018. aasta alguseks					
Tihumeetrid	121 011	40 217	79 375	0	240 603
Hektarid	1 508	334	523	0	2 365
Summa (EUR)	3 250 000	900 000	1 450 000	0	5 600 000
Soetatud/müüdnud 2018. aastal					
Tihumeetrid	-202	0	15 084	202	15 084
Hektarid	-8	0	63	8	63
Summa (EUR)	-26 000	0	271 996	26 199	272 195
Kasvava metsa müük 2018. aastal					
Tihumeetrid	8 096	1 436	1 308	0	10 840
Summa (EUR)	203 159	35 915	28 124	0	267 198
Ümberhindlus 2018. aastal					
Tihumeetrid (juurdekasv)	11 867	1 212	3 870	0	16 949
Summa (EUR)	976 000	70 000	228 004	0	1 274 004
Investeeringud 2018. aasta lõpuks					
Tihumeetrid	124 580	39 993	97 021	202	261 796
Hektarid	1 500	334	586	8	2 428
Summa (EUR)	4 200 000	970 000	1 950 000	26 199	7 146 199

Kasvava metsa müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist saadud käive oli 346 771 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 1 481 030 eurot, millest 1 276 853 eurot moodustab kasum kinnisvara õiglase väärtuse muutustest.

2019. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	285 416	361 044	
Nõuded ja ettemaksed	14 730	62 244	2
Kokku käibevarad	300 146	423 288	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	817 597	745 597	4
Bioloogilised varad	7 146 199	5 597 152	5
Kokku põhivarad	7 963 796	6 342 749	
Kokku varad	8 263 942	6 766 037	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	122 781	95 906	7
Kokku lühiajalised kohustised	122 781	95 906	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 962 598	1 972 598	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 962 598	1 972 598	
Kokku kohustised	2 085 379	2 068 504	
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)	4 192 912	3 072 247	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 481 030	1 120 665	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 178 563	4 697 533	
Kokku omakapital	6 178 563	4 697 533	
Kokku kohustised ja omakapital	8 263 942	6 766 037	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	346 771	282 737	9
Muud äritulud	13 215	15 443	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	1 276 853	943 869	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 465	-81 265	10
Mitmesugused tegevuskulud	-23 700	-18 703	11
Muud ärikulud	-4	-44	
Ärikasum (kahjum)	1 512 670	1 142 037	
Intressitulud	25	0	
Intressikulud	-30 272	-21 189	
Muud finantstulud ja -kulud	4	33	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 482 427	1 120 881	
Tulumaks	-1 397	-222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 481 030	1 120 659	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 481 030	1 120 659	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 512 670	1 142 037
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-1 302 853	-943 869
Kokku korrigeerimised	-1 302 853	-943 869
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	47 514	-1 131
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 207	4 119
Laekunud intressid	29	37
Kokku rahavood äritegevusest	278 567	201 193
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-272 195	-253 285
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-72 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-344 195	-253 285
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-10 000
Kokku rahavood	-75 628	-62 092
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	361 044	423 136
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-75 628	-62 092
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	285 416	361 044

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 481 030	1 481 030
31.12.2018	4 857	499 278	486	5 673 942	6 178 563

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 kapitalosaluse 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 laekuv summas.

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

Bioloogilised varad

Bioloogilise varana käsitletakse maad ja 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 5,36%.

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 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

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 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 väärtusest, 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 tüdarettevõtjad);
- 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 038	8 038	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 038	8 038	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 016	6 016	0	0	3
Ettemaksed	676	676	0	0	
Muud makstud ettemaksed	676	676	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 730	14 730	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 130	283	0
Käibemaks	5 911	2 989	4 387	7 004
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	78
Sotsiaalmaks	0	0	0	130
Ettemaksukonto jääk	105		85	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 016	4 119	4 755	7 212

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 849	2 849
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 849	2 849

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	742 748
31.12.2017	742 748
Lisandumised äriühenduste kaudu	72 000
31.12.2018	814 748

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 797	59 765
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 684	300

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Mets	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 276 852	1 276 852
Soetused	272 195	272 195
31.12.2018	7 146 199	7 146 199

Müüdud bioloogilised varad põhivarade müügihindades		
	2018	2017
Mets	273 074	214 386
Kokku	273 074	214 386

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Marcus Walter Johnson	981 299	0	0	981 299	1,5%	EUR
Margaret Ann Johnson	981 299	0	0	981 299	1,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 962 598	0	0	1 962 598		
Laenukohustised kokku	1 962 598	0	0	1 962 598		
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 647	1 647	0	0	
Võlad töövõtjatele	3	3	0	0	
Maksuvõlad	4 119	4 119	0	0	3
Muud võlad	117 012	117 012	0	0	
Intressivõlad	116 997	116 997	0	0	
Muud viitvõlad	15	15	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	122 781	122 781	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	275 921	243 214
Läti	36 136	22 869
Leedu	34 714	16 654
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	346 771	282 737
Kokku müügitulu	346 771	282 737
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kasvava metsa raieõiguse müük	273 074	214 386
Äripindade üür	63 797	59 765
Põllumaade rent	9 862	8 548
Muud	38	38
Kokku müügitulu	346 771	282 737

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Haldamine	39 779	36 043
Valgustusraie	20 461	22 520
Põllumajanduslikud tööd	3 553	3 230
Hindamine	9 069	7 363
Raiete haldamine	21 156	10 244
Istutamine	6 447	1 566
Muud	0	299
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	100 465	81 265

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Õigusabi- ja audiitorteenus	7 484	3 514
Maamaks	10 704	9 498
Muud	5 512	5 691
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 700	18 703

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 962 598	1 972 598

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 680	1 540

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	205 450	269 537
Nõuded ja ettemaksed	126 673	76 076
Kokku käibevarad	332 123	345 613
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	280 453	176 430
Nõuded ja ettemaksed	1 772 472	408 000
Kinnisvarainvesteeringud	742 748	742 748
Bioloogilised varad	4 200 000	3 250 000
Kokku põhivarad	6 995 673	4 577 178
Kokku varad	7 327 796	4 922 791
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	121 385	45 034
Kokku lühiajalised kohustised	121 385	45 034
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 962 598	814 126
Kokku pikaajalised kohustised	1 962 598	814 126
Kokku kohustised	2 083 983	859 160
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857
Ülekurss	499 278	499 278
Kohustuslik reservkapital	486	486
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 559 010	2 732 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 182	826 793
Kokku omakapital	5 243 813	4 063 631
Kokku kohustised ja omakapital	7 327 796	4 922 791

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	271 889	243 214
Muud äritulud	12 447	15 443
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	976 000	650 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-63 562	-55 310
Mitmesugused tegevuskulud	-17 899	-16 035
Muud ärikulud	-4	-44
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 178 871	837 268
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 715	-10 177
Intressikulud	-29 589	-9 000
Muud finantstulud ja -kulud	25 185	8 702
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 180 182	826 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 182	826 793

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 178 871	837 268
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-976 000	-650 000
Kokku korrigeerimised	-976 000	-650 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 221	-18 623
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 897	4 229
Laekunud intressid	26	37
Kokku rahavood äritegevusest	224 221	172 911
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	26 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-98 308	0
Antud laenud	-206 000	-200 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-278 308	-200 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 000	-10 000
Kokku rahavood	-64 087	-37 089
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	269 537	306 626
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-64 087	-37 089
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	205 450	269 537

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 180 182	1 180 182
31.12.2018	4 857	499 278	486	4 739 192	5 243 813
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	4 857	499 278	486	4 739 192	5 243 813

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

20/5/19

VAROTEKS OÜ (registrikood: 11005874) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ivo Kütt

Juhatuse liige

Marcus Walter Johnson

Juhatuse liige

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Johnson', is written over two horizontal lines.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Varoteks OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Varoteks OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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 grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes 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 Vikerkaar 17A, Tartu linn, Tartu linn 51006 Tartu maakond

Vandeaudiitori aruande kuupäev 20.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 192 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 481 030
Kokku	5 673 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 673 942
Kokku	5 673 942

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	203159	74.72%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68730	25.28%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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