

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** VAROTEKS OÜ**registrikood: 11005874**

tänava/talu nimi, Heki tn 21

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50115

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	13
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	20
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Varoteks OÜ ja tema tütarettevõtete Labaizs Mezs SIA, Forinvesta UAB ja Londomex OÜ 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 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. 2019. aastal metsamaterjali hind tõusis, mistõttu tõusid ka metsakinnistute hinnad.

	Varoteks	Labais Mezs	Forinesta	Londomex	Kokku
Investeeringud 2019. aasta alguseks					
Tihumeetrid	124 580	39 993	97 021	202	261 796
Hektarid	1 497	334	586	8	2 425
Summa (EUR)	4 200 000	970 000	1 950 000	26 199	7 146 199
Soetatud/müüdnud 2019. aastal					
Tihumeetrid	0	0	9 763	0	9 763
Hektarid	0	0	49	0	49
Summa (EUR)	0	0	152 094	0	152 094
Kasvava metsa müük 2019. aastal					
Tihumeetrid	10 989	2 095	642	0	13 726
Summa (EUR)	306 238	73 189	19 800	0	399 227
Ümberhindlus 2019. aastal					
Tihumeetrid (juurdekasv)	5 693	212	4 027	0	9 932
Summa (EUR)	500 000	0	177 906	0	677 906
Investeeringud 2019. aasta lõpuks					
Tihumeetrid	119 284	38 110	110 169	202	267 765
Hektarid	1497	334	635	8	2 474
Summa (EUR)	4 700 000	970 000	2 280 000	26 199	7 976 199

Kasvava metsa müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist saadud käive oli 799 900 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 1 124 129 eurot, millest 677 906 eurot moodustab kasum kinnisvara õiglase väärtuse muutustest.

2020. aasta põhieesmärgiks on tulu saamine kasvava metsa raieõiguse müügist ja põllumajandusliku maa ning äripindade rendist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	531 928	285 416	
Nõuded ja ettemaksed	52 209	14 730	2
Kokku käibevarad	584 137	300 146	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 654 587	817 597	4
Bioloogilised varad	7 976 199	7 146 199	5
Kokku põhivarad	13 630 786	7 963 796	
Kokku varad	14 214 923	8 263 942	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	201 170	0	6
Võlad ja ettemaksed	344 305	122 781	7
Kokku lühiajalised kohustised	545 475	122 781	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 366 696	1 962 598	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 366 696	1 962 598	
Kokku kohustised	6 912 171	2 085 379	
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)	5 673 942	4 192 912	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 189	1 481 030	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 302 752	6 178 563	
Kokku omakapital	7 302 752	6 178 563	
Kokku kohustised ja omakapital	14 214 923	8 263 942	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	799 900	346 771	9
Muud äritulud	23 540	13 215	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	677 906	1 276 853	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 095	-100 465	10
Mitmesugused tegevuskulud	-61 745	-23 700	11
Muud ärikulud	0	-4	
Ärikasum (kahjum)	1 322 506	1 512 670	
Intressitulud	32	25	
Intressikulud	-197 377	-30 272	
Muud finantstulud ja -kulud	0	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 125 161	1 482 427	
Tulumaks	-972	-1 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 189	1 481 030	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 124 189	1 481 030	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 322 506	1 512 670
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-677 906	-1 302 853
Kokku korrigeerimised	-677 906	-1 302 853
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-37 479	47 514
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	79 257	21 207
Laekunud intressid	32	29
Makstud intressid	-55 111	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-972	0
Kokku rahavood äritegevusest	630 327	278 567
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-152 094	-272 195
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 836 989	-72 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 989 083	-344 195
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 780 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-174 732	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 605 268	-10 000
Kokku rahavood	246 512	-75 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	285 416	361 044
Raha ja raha ekvivalentide muutus	246 512	-75 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	531 928	285 416

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 124 189	1 124 189
31.12.2019	4 857	499 278	486	6 798 131	7 302 752

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 tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte 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 tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte 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 õiglasest 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 õiglasest väärtuses, mis baseerub iga-aastasel 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 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 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Esimene majandusaasta, mis arvesse läheb, on 2018. Aastal 2019 rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist.

2020. aastal rakendatakse 14% maksumäära kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 tütarettevõtjad);
- 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.

Aruande kuupäeva järgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 761	44 761	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 761	44 761	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 365	6 365	0	0	3
Ettemaksed	1 083	1 083	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 083	1 083	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 209	52 209	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	921	0	1 130
Käibemaks	4 058	10 459	5 911	2 989
Sotsiaalmaks	35	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	2 272		105	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 365	11 380	6 016	4 119

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 849	2 849
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 849	2 849

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	742 748
Lisandumised äriühenduste kaudu	72 000
31.12.2018	814 748
Ostud ja parendused	4 836 990
31.12.2019	5 651 738

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	389 113	63 797
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 536	3 684

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Mets	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	677 906	677 906
Soetused	152 094	152 094
31.12.2019	7 976 199	7 976 199

Müüdnud bioloogilised varad põhivarade müügihindades		
	2019	2018
Mets	399 228	273 074
Kokku	399 228	273 074

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Marcus Walter Johnson	1 101 299	0	0	1 101 299	1,5%	EUR	31.12.2027
Margaret Ann Johnson	1 101 299	0	0	1 101 299	1,5%	EUR	31.12.2027
Swedbank	2 565 268	201 170	2 364 098	0	2,5%+3 kuu EURIBOR	EUR	15.02.2024
Kirly Ltd	1 600 000	0	0	1 600 000	7%	EUR	31.12.2028
Tuulevana OÜ	200 000	0	0	200 000	7%	EUR	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	6 567 866	201 170	2 364 098	4 002 598			
Laenukohustised kokku	6 567 866	201 170	2 364 098	4 002 598			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	5 430 738	0
Kokku	5 430 738	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 142	17 142	0	0	
Võlad töövõtjatele	2	2	0	0	
Maksuvõlad	11 380	11 380	0	0	3
Muud võlad	259 261	259 261	0	0	
Intressivõlad	259 261	259 261	0	0	
Saadud ettemaksed	56 520	56 520	0	0	
Muud saadud ettemaksed	56 520	56 520	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	344 305	344 305	0	0	

	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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	705 895	275 921
Läti	73 428	36 136
Leedu	20 577	34 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	799 900	346 771
Kokku müügitulu	799 900	346 771
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kasvava metsa raieõiguse müük	399 228	273 074
Äripindade üür	389 113	63 797
Põllumaade rent	11 503	9 862
Muud	56	38
Kokku müügitulu	799 900	346 771

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Haldamine	54 371	39 779
Valgustusraie	21 121	20 461
Põllumajanduslikud tööd	8 682	3 553
Hindamine	2 582	9 069
Raiete haldamine	24 704	21 156
Istutamine	1 099	6 447
Kinnisvarahooldus	4 536	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	117 095	100 465

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Õigusabi- ja audiitorteenus	28 339	7 484
Maamaks	10 863	10 704
Konsultatsioon	14 105	0
Muud	8 438	5 512
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 745	23 700

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Kirly Ltd
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Suurbritannia

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 600 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 202 598	1 962 598

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Kirly Ltd	1 600 000		0%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Marcus Walter Johnson	125 000	5 000	1,5%	EUR
Margaret Ann Johnson	125 000	5 000	1,5%	EUR

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	494 781	205 450
Nõuded ja ettemaksed	171 074	126 673
Kokku käibevarad	665 855	332 123
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	304 930	280 453
Nõuded ja ettemaksed	1 848 472	1 772 472
Kinnisvarainvesteeringud	5 579 738	742 748
Bioloogilised varad	4 700 000	4 200 000
Kokku põhivarad	12 433 140	6 995 673
Kokku varad	13 098 995	7 327 796
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	201 170	0
Võlad ja ettemaksed	341 032	121 385
Kokku lühiajalised kohustised	542 202	121 385
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 366 696	1 962 598
Kokku pikaajalised kohustised	6 366 696	1 962 598
Kokku kohustised	6 908 898	2 083 983
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 857	4 857
Ülekurss	499 278	499 278
Kohustuslik reservkapital	486	486
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 739 192	3 559 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	946 284	1 180 182
Kokku omakapital	6 190 097	5 243 813
Kokku kohustised ja omakapital	13 098 995	7 327 796

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	701 863	271 889
Muud äritulud	21 353	12 447
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	500 000	976 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 665	-63 562
Mitmesugused tegevuskulud	-57 512	-17 899
Muud ärikulud	0	-4
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 092 039	1 178 871
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	24 477	5 715
Intressikulud	-197 374	-29 589
Muud finantstulud ja -kulud	27 142	25 185
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	946 284	1 180 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	946 284	1 180 182

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 092 039	1 178 871
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-500 000	-976 000
Kokku korrigeerimised	-500 000	-976 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 292	25 221
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	77 384	-3 897
Laekunud intressid	32	26
Makstud intressid	-55 111	0
Kokku rahavood äritegevusest	597 052	224 221
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	26 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 836 989	-98 308
Antud laenud	-146 000	-206 000
Antud laenude tagasimaksed	70 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 912 989	-278 308
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 780 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-174 732	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 605 268	-10 000
Kokku rahavood	289 331	-64 087
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	205 450	269 537
Raha ja raha ekvivalentide muutus	289 331	-64 087
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	494 781	205 450

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	946 284	946 284
31.12.2019	4 857	499 278	486	5 685 476	6 190 097
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	4 857	499 278	486	5 685 476	6 190 097

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2020

VAROTEKS OÜ (registrikood: 11005874) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ivo Kütt

Management board
member

Marcus Walter Johnson

Management board
member



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 2019 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 2019 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 lahknab 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.

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 auditiprotseduuri 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, väaresitiste 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 aramus 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 Vikerkaare 17A, Tartu linn, Tartu linn 51006 Tartu maakond

Vandeaudiitori aruande kuupäev 17.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 673 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 124 189
Kokku	6 798 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 798 131
Kokku	6 798 131

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	395624	56.37%	Jah
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	306239	43.63%	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
E-posti aadress	estonia@hdforest.com