

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi nimi: OÜ EAÕK Varahaldus

registrikood: 11059516

tänav: Wismari 32

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10136

maakond: Harju maakond

telefon: +372 660 0782

e-posti aadress: martin.toon@eoc.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Bioloogilised varad	14
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	20

Tegevusaruanne

OÜ EAÕK Varahaldus ainuomanikuks on Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik (EAÕK). 2009. aastal tellis EAÕK oma uue majanduskava koostamise ühelt Eesti juhtivalt ärinõustamisfirmalt OÜ Target One. Majanduskava kinnitati EAÕK juhatuse poolt jaanuaris 2010 ning selle põhjal on EAÕK ärivaldkondadeks ärikinnisvara rent ja metsandus. Kõrvaltegevustena kinnitati põllumaade rent, kirikukaubandus, küünalde tootmine ja turismiarendus.

Kuna emaettevõtte juhatus kinnitas ka EAÕK uue funktsionaalse juhtimise struktuuri ja EAÕK majandustegevuse arendamise programmdokumendi ning otsustas juhendada sellest EAÕK majandustegevuse arendamisel, siis tõi see kaasa ka muudatusi tütarettevõtte OÜ EAÕK Varahaldus tegevuses ja juhtimises. 8. septembril 2010 kutsuti ainuomaniku otsusega tagasi OÜ EAÕK Varahaldus nõukogu liikmed Avo Tõlpt, Lembit Luts, Margus Raissar, Janek Luts ja Viljo Vetik, kaotades seeläbi osaühingu nõukogu. Sama otsusega kinnitati osaühingu põhikirja uus redaktsioon.

OÜ EAÕK Varahaldus juhatus jätkas oma tegevust ärikinnisvara haldamisel, sõlmides Jõe tn 2a ärihoone kasutamiseks uue kasutusvalduslepingu alates 16. detsembrist 2010 tähtajaga 5 aastat ning lõpetas 2006. aastal alustatud Kohila vallas Urge külas kinnisvaraarendusprojekti tee-ehituse. Nii Kohila Urge küla kui ka Tallinna Jõe tn 2 ja Jõe tn 2a kinnistutele telliti hindamine, mis määratles turuväärtuse finantsaruandluse eesmärgil. Nende alusel teostati kinnisvarainvesteeringute allahindlus.

OÜ EAÕK Varahaldus jätkas tegevust kirikukaubanduses ja turismi vallas. Kaubandustegevuses osaleti mitmetel välimüükidel ja laatadel Eestis ja ka Helsingi Mardilaadal. Kasum kaubandustegevusest oli 321 274 krooni. Kõmsi küünlavabrikus 2010. aastal tootmist ei toimunud, sest otsustati realiseerimise läbi vähendada laovarusid. Tootmine taaskäivitatakse vastavalt vajadusele. Tahkuranna puhkemaja tegevus oli samuti tulus suvehooaja lõikes, kuid võetud laenu tõttu ei osutunud aasta kokkuvõttes turismi vallas kasumlikuks. Seetõttu teeb OÜ EAÕK Varahaldus juhatus ettevõtte ainuomanikule ettepanekud tegevuse jätkamise osas 2011. majandusaastal.

2009. aasta müügitulu ületati 46 325 krooniga, kui mitte arvestada metsa raieõiguste võõrandamist, mida OÜ EAÕK Varahaldus 2010. aastal ei teostanud. Kulutused tööjõule vähenesid võrreldes 2009. aastaga 288 194 krooni võrra. Kokkuvõttes täitis OÜ EAÕK Varahaldus juhatus eesmärgi teenida äriettevõtte tulu ja kasumit vastavalt eelarvele ja ületas selle.

OÜ EAÕK Varahaldus 2010. majandusaasta oli jätkuvalt suunatud ümberkorraldustele, tagamaks edaspidigi efektiivsust ja kasumlikkust äriühingu töös. OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse hinnangul on firma suutlikkus kasumi teenimisel ja kohustuste täitmisel tagatud.

Olulisemad finantssuhtarvud			
		2010	2009
Müügitulu suurenemine		-31%	58%
Omakapitali suurenemine		-67%	-22%
Maksevõime suhtarvud (Liquidity ratios)			
	Lühivõlgade kattekordaja (current ratio)	0,42	0,86
	käibevara / lühiajalised kohustused		
Kapitali struktuuri suhtarvud (leverage ratios)			
	Võlakordaja(debt ratio)	92%	80%
	kohustused kokku / kogu passiva		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	48 792	1 460 404	
Finantsinvesteeringud	0	1 395	2
Nõuded ja ettemaksed	165 062	323 077	3
Varud	1 291 998	3 694 042	5
Kokku käibevara	1 505 852	5 478 918	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 268 058	4 694 189	6
Kinnisvarainvesteeringud	41 695 000	45 973 980	7
Materiaalne põhivara	2 326 169	5 879 938	8
Bioloogilised varad	0	340 709	9
Immateriaalne põhivara	11 352	20 756	10
Kokku põhivara	49 300 579	56 909 572	
Kokku varad	50 806 431	62 388 490	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 875 154	3 817 365	12
Võlad ja ettemaksed	715 748	2 587 448	13
Kokku lühiajalised kohustused	3 590 902	6 404 813	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	41 294 637	42 520 091	12
Võlad ja ettemaksed	1 876 666	1 240 775	
Kokku pikaajalised kohustused	43 171 303	43 760 866	
Kokku kohustused	46 762 205	50 165 679	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Kohustuslik reservkapital	30 000	30 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 092 811	15 576 062	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 178 585	-3 483 251	
Kokku omakapital	4 044 226	12 222 811	15
Kokku kohustused ja omakapital	50 806 431	62 388 490	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 403 842	7 844 528	16
Muud äritulud	1 268 057	54 041	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-694 607	-3 695 061	18
Mitmesugused tegevuskulud	-929 051	-1 221 588	19
Tööjõukulud	-604 625	-892 819	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-437 067	-557 726	8,10
Muud ärikulud	-10 247 557	-54 793	21
Ärikasum (-kahjum)	-6 241 008	1 476 582	
Finantstulud ja -kulud	-1 937 577	-4 959 833	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 178 585	-3 483 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 178 585	-3 483 251	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 241 008	1 476 582	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	437 067	557 726	8, 10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	3 355 302	-24 732	21
Muud korrigeerimised	3 378 913	0	
Kokku korrigeerimised	7 171 282	532 994	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-44 732	-40 410	3
Varude muutus	2 402 044	-337 539	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-505 712	2 343 485	13
Kokku rahavood äritegevusest	2 781 874	3 975 112	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-338 365	-1 675 577	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	109 166	65 670	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-113 980	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 398	0	2
Laekunud intressid	9 021	117	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-218 780	-1 723 770	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 631 950	12
Saadud laenude tagasimaksed	-2 476 038	-1 087 082	12
Makstud intressid	-1 496 090	-3 497 905	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 972 128	-953 037	
Kokku rahavood	-1 409 034	1 298 305	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 460 404	162 099	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 409 034	1 298 305	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 578	0	22
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 792	1 460 404	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	100 000	30 000	15 576 062	15 706 062
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-3 483 251	-3 483 251
31.12.2009	100 000	30 000	12 092 811	12 222 811
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-8 178 585	-8 178 585
31.12.2010	100 000	30 000	3 914 226	4 044 226

Lisainformatsioon omakapitali kohta on avalikustatud lisas 15

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EAÕK varahaldus OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

EAÕK varahaldus OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 Eesti Panga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval/väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludesse kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Bioloogilised varad

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav; on tõenäoline, et ettevõtte saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; ning vara õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid on kajastatud esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel soetusmaksumuses. Aruandeaastal on bioloogiline vara kajastatud vara õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtust.

Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest tulenevad kahjumid on kajastatud kasumiaruandes muu ärikulu või -tuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes muu ärikuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20 aastat
Sõidukid	5 aastat
Tootmiseseadmed	20 aastat
IT seadmed	3 aastat

Piiramata kasutusaega kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse väljamakstud kasumilt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2008	1 287	1 287
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	108	108
31.12.2009	1 395	1 395
Kajastatud õiglases väärtuses	1 395	1 395
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 398	-1 398
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3	3
31.12.2010	0	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	74 151	107 079	
Ostjatelt laekumata arved	74 151	107 079	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	191	4 727	4
Muud nõuded	0	3	
Ettemaksed	90 720	8 520	
Nõuded ematettevõtja vastu	0	202 741	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	165 062	323 070	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	61 416	0	399 779
Üksikisiku tulumaks	0	7 485	0	7 038
Sotsiaalmaks	0	14 603	0	12 075
Töötuskindlustusmaksed	0	1 197	0	1 006
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	185	0	0
Ettemaksukonto jääk	191		4 727	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	191	84 886	4 727	419 898

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	1 093 054	1 273 792
Müügiks ostetud kinnisvara	198 944	2 420 250
Kokku varud	1 291 998	3 694 042

2010.a. hinnati aastainventuuride tulemusel alla müügiks ostetud kinnisvara 2 221 306 krooni võrra (lisa 21).

Lisa 6 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

		Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud		
31.12.2008	6 954 676	6 954 676	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 260 487	-2 260 487	
31.12.2009	4 694 189	4 694 189	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	573 869	573 869	22
31.12.2010	5 268 058	5 268 058	

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	45 860 000	
Ostud ja parendused	113 980	
31.12.2009	45 973 980	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 278 980	
31.12.2010	41 695 000	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 030 054	4 286 933
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	146 789	319 976

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2008							
Soetusmaksumus	2 291 844	1 151 726	204 047	736 470	2 092 243	2 158 558	6 542 645
Akumuleeritud kulum	-389 782	-576 805	-163 418	-72 934	-813 157	-548 936	-1 751 875
Jääkmaksumus	1 902 062	574 921	40 629	663 536	1 279 086	1 609 622	4 790 770
Ostud ja parendused	1 587 121	0	0	0	0	88 471	1 675 592
Amortisatsioonikulu	-180 175	-225 207	-27 873	-36 989	-290 069	-75 242	-545 486
Müügid	0	-40 938	0	0	-40 938	0	-40 938
31.12.2009							
Soetusmaksumus	3 878 965	1 009 342	181 837	736 470	1 927 649	2 247 029	8 053 643
Akumuleeritud kulum	-569 957	-700 566	-169 081	-109 923	-979 570	-624 178	-2 173 705
Jääkmaksumus	3 309 008	308 776	12 756	626 547	948 079	1 622 851	5 879 938
Ostud ja parendused	264 457	0	73 908	0	73 908	0	338 365
Amortisatsioonikulu	-201 885	-138 875	-23 564	-36 979	-199 418	-26 360	-427 663
Müügid	0	-92 891	0	0	-92 891	0	-92 891
Muud muutused	-3 371 580	0	0	0	0	0	-3 371 580
31.12.2010							
Soetusmaksumus	58 451	696 504	243 103	736 470	1 676 077	2 247 029	3 981 557
Akumuleeritud kulum	-58 451	-619 494	-180 003	-146 902	-946 399	-650 538	-1 655 388
Jääkmaksumus	0	77 010	63 100	589 568	729 678	1 596 491	2 326 169

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	108 916	64 670
Transpordivahendid	108 916	64 670
Muu materiaalne põhivara	250	1 000
Kokku	109 166	65 670

Võrreldes 2009 aasta andmetega on põhivarad ümber kvalifitseeritud tagamaks vastavus põhivara lisa nõuetele. Andmete võrreldavuse huvides on ümber kvalifitseerituna esitatud ka 2009. aasta andmed.

Lisa 9 Bioloogilised varad

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
Põhivara		Kokku
	Mets	
31.12.2008	340 709	340 709
31.12.2009	340 709	340 709
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-340 709	-340 709
31.12.2010	0	0

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	61 220	61 220
Akumuleeritud kulum	-28 224	-28 224
Jääkmaksumus	32 996	32 996
Amortisatsioonikulu	-12 240	-12 240
31.12.2009		
Soetusmaksumus	61 220	61 220
Akumuleeritud kulum	-40 464	-40 464
Jääkmaksumus	20 756	20 756
Amortisatsioonikulu	-9 404	-9 404
31.12.2010		
Soetusmaksumus	61 220	61 220
Akumuleeritud kulum	-49 868	-49 868
Jääkmaksumus	11 352	11 352

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	4 364 369	4 739 800
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	3 885 958	
1-5 aasta jooksul	15 543 833	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	41 695 000	45 973 980
Masinad ja seadmed	77 010	308 776
Kokku	41 772 010	46 282 756

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	112 545	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	111 481	
1-5 aasta jooksul	435 561	

2009 andmed puuduvad

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	1 650 578	1 650 578	0	0	4,15%	EEK
Lühiajalised laenud kokku	1 650 578	1 650 578	0	0		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	15 760 213	1 224 576	14 535 637	0	3,5%	EUR
Laen emattevõtelt	26 759 000	0	26 759 000	0	13%	EEK
Pikaajalised laenud kokku	42 519 213	1 224 576	41 294 637	0		
Laenukohustused kokku	44 169 791	2 875 154	41 294 637	0		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	2 037 748	2 037 748	0	0		
Laen emattevõtelt	620 000	620 000	0	0		
Lühiajalised laenud kokku	2 657 748	2 657 748	0	0		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	16 920 708	1 159 617	15 761 091	0		
Laen emattevõtelt	26 759 000	0	12 759 000	14 000 000		
Pikaajalised laenud kokku	43 679 708	1 159 617	28 520 091	14 000 000		
Laenukohustused kokku	46 337 456	3 817 365	28 520 091	14 000 000		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	41 695 000	41 695 000
31.12.2009	45 973 980	45 973 980

Sampo panga kasuks on seatud 2 hüpoteeki kokku summas 23 720 000 krooni. Tagatiseks on kinnistu.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	52 478	204 653	
Võlad töövõtjatele	35 898	65 103	14
Maksuvõlad	84 886	419 898	4
Muud võlad	79 539	20 937	
Intressivõlad	47 731	0	
Muud viitvõlad	16 544	7 233	
Ettemakstud tulud	15 264	13 704	
Saadud ettemaksed	0	191	
Intressivõlad emattevõtjale	462 947	1 876 666	23
Kokku võlad ja ettemaksed	715 748	2 587 448	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Töötasude kohustus	15 483	43 401	
Puhkusetasude kohustus	20 415	21 702	
Kokku võlad töövõtjatele	35 898	65 103	13

Lisa 15 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Äriühingu jaotamata kasum aruandeaasta lõpul on 3 914 226 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 092 239 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 821 987 krooni.

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 403 842	7 844 528
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 403 842	7 844 528
Kokku müügitulu	5 403 842	7 844 528
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara renditulu	4 030 054	4 739 800
Kauba müük	628 603	394 069
Hoonetehalduse abitegevused	300 648	223 648
Metsa raieõiguse müük	0	2 487 011
Majutusteenused	110 222	0
Põllumaade renditulu	181 415	0
Sõiduautode rent	140 900	0
Muu müügitulu	12 000	0
Kokku müügitulu	5 403 842	7 844 528

Lisa 17 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Traavid, viivised ja hüvitised	22 541	0
Muu tulu	1 245 516	54 041
Kokku muud äritulud	1 268 057	54 041

Muu tuluna summas 1 245 516 krooni on kajastatud pikaajalise võlgnevuse hindamiset saadud kasum.

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	626 193	2 901 297
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	423 984
Alltöövõtutööd	0	135 000
Transpordikulud	29 210	19 380
Muud	39 204	215 400
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	694 607	3 695 061

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	0	183 980
Energia	100 046	192 389
Elektrienergia	59 316	28 682
Kütus	40 730	163 707
Mitmesugused bürookulud	57 714	616 848
Uurimis- ja arengukulud	0	225 450
Lähetuskulud	37 803	2 921
Riiklikud ja kohalikud maksud	25 784	0
Konsultatsioonid	308 120	0
Kinnisvara halduskulud	89 467	0
Muud	310 117	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	929 051	1 221 588

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	451 598	660 751
Sotsiaalmaksud	153 027	232 068
Kokku tööjõukulud	604 625	892 819
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	5

Lisa 21 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kahjum bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest	340 709	0	9
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 278 980	0	7
Kahjum valuutakursi muutustest	31	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	961	0	
Muud	968	54 793	
Kahjum põhivarade mahakandmisest ja tulu müügist	3 355 302	0	
Varude allahindlus	2 270 606	0	5
Kokku muud ärikulud	10 247 557	54 793	

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	573 869	-2 260 487
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	573 869	-2 260 487
Intressitulud	9 021	120
Intressitulu hoiustelt	9 021	120
Intressikulud	-2 469 593	-2 699 574
Intressikulu laenudelt	-2 469 593	-2 699 574
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 578	0
Muud finantstulud ja -kulud	-48 296	108
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 937 577	-4 959 833

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eesiti Apostliku Õigeusu Kirik
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	29 098 613	202 741	29 255 666

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2010	2009
Arvestatud tasu	230 305	312 130

Aruandeaastal arvestatud intressikulu emaettevõtte laenult on 462 947 krooni

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR.

2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN TOON	Juhatuse liige	13.05.2011
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ EAÕK Varahaldus 2010. majandusaasta aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EAÕK Varahaldus osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ EAÕK Varahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Meie ei ole auditeerinud ettevõtte 2009. aasta raamatupidamise aastaaruannet. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2009 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2010 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ EAÕK Varahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Olesia Abramova

Vandeaudiitori number 561

17. mai 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	17.05.2011
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	17.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 092 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 178 585
Kokku	3 914 226
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 092 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 178 585
Kokku	3 914 226
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4211469	77.93%	Jah
Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes	47191	628603	11.63%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	300648	5.56%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	140900	2.61%	Ei
Muu majutus	55901	110222	2.04%	Ei
Muu teenindus	96099	12000	0.22%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik	80208476	Wismari 32, Tallinn, Harju maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 600782
Mobiiltelefon	+372 55620020
E-posti aadress	martin.toon@eaok.ee
E-posti aadress	martin@eaok.ee