

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ EAÕK Varahaldus

registrikood: 11059516

tänava/talu nimi, Wismari 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10136

telefon: +372 55620020, +372 600782

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

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ EAÕK Varahaldus ainuomanikuks on Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik (EAÕK), kes 2009. aastal tellis oma majandustegevuse arendamise kava ärinõustamisfirmalt Target One OÜ. Majanduskava kinnitati EAÕK juhatuse poolt jaanuaris 2010 ning see tõi kaasa ka muudatusi tütarettevõtte OÜ EAÕK Varahaldus tegevuses ja juhtimises, mille elluviimisega jätkati 2011. aastal. Kõigi vajalike arengusuundade edasiseks elluviimiseks sõlmiti kahe-aastane konsultatsioonileping MiiTav OÜ-ga juhtimissüsteemi ümberkorralduseks, tegevusvaldkondade ümberkorralduseks, investeerimisalaseks nõustamiseks ja välispartnerite leidmiseks.

OÜ EAÕK Varahaldus juhatas jätkas oma tegevust ärikinnisvara haldamisel, kirikutarvikute müügil, kirikuküünalde tootmisel ja autode rentimisel, kuid lõpetati tegevus turismi vallas. OÜ EAÕK Varahaldus töötajad viidi üle tööle EAÕK-sse.

Ümberkorraldused tootsid 2011. aastal head tulemit vaatamata müügitulude vähenemisele 45 046,28 € võrra võrreldes 2010. aastaga. Majandusaasta kasum oli 60 093,22 €. Kasum saavutati eelkõige ärikulude vähendamisega 9 559,69 € võrra, muude tegevuskulude vähendamisega 18 304,28 € võrra, tööjõukulude vähendamisega 26 529,87 € võrra. Oluliselt (26 %) vähenesid ka intressikulud.

Kõikide laenude teenindamine toimus tõrgeteta ja regulaarselt ning mingeid olulisi tagasilööke regulaarses äritegevuses ei esinenud. Negatiivsema poole pealt võib nimetada Ukraina kinnisvarafondi (PUREF) investeringuportfelli väärtuse vähenemist 25 240,83 € võrra. Kokkuvõttes täitis OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse eesmärgi teenida äriettevõtte tuluna ja kasumit vastavalt eelarvele ja ületas selle.

OÜ EAÕK Varahaldus 2011. majandusaasta oli jätkuvalt suunatud ümberkorraldustele, tagamaks edaspidigi efektiivsust ja kasumlikkust äriühingu töös. OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse hinnangul on äriettevõtte suutlikkus kasumi teenimisel ja kohustuste täitmisel tagatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 306	3 118	
Nõuded ja ettemaksed	9 794	10 549	2
Varud	64 983	82 574	5
Kokku käibevara	83 083	96 241	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	311 449	336 690	4
Kinnisvarainvesteeringud	2 670 000	2 664 796	6
Materiaalne põhivara	136 894	148 669	7
Immateriaalne põhivara	0	726	8
Kokku põhivara	3 118 343	3 150 881	
Kokku varad	3 201 426	3 247 122	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	235 455	183 756	9
Võlad ja ettemaksed	159 393	45 745	10,3
Kokku lühiajalised kohustused	394 848	229 501	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 488 012	2 639 208	9
Võlad ja ettemaksed	0	119 941	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 488 012	2 759 149	
Kokku kohustused	2 882 860	2 988 650	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	11
Kohustuslik reservkapital	0	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 082	772 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 093	-522 707	
Kokku omakapital	318 566	258 472	
Kokku kohustused ja omakapital	3 201 426	3 247 122	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	300 323	345 368	12
Muud äritulud	5 543	81 044	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 903	-44 393	14
Mitmesugused tegevuskulud	-41 073	-59 377	15
Tööjõukulud	-12 113	-38 643	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 749	-27 934	7
Muud ärikulud	-5 764	-654 938	17
Ärikasum (kahjum)	201 264	-398 873	
Finantstulud ja -kulud	-141 171	-123 834	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 093	-522 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 093	-522 707	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	201 264	-398 873	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 749	27 934	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	5 089	214 443	7,8
Muud korrigeerimised	20 037	215 952	4,6
Kokku korrigeerimised	35 875	458 329	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	743	-2 859	2
Varude muutus	17 591	153 519	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-30 531	-32 321	10
Kokku rahavood äritegevusest	224 942	177 795	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 336	-21 625	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	6 977	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	89	
Laekunud intressid	5	577	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 331	-13 982	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 316	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-111 824	-158 248	
Makstud intressid	-115 922	-95 618	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-216 430	-253 866	
Kokku rahavood	5 181	-90 053	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 118	93 336	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 181	-90 053	
Valuutakursside muutuste mõju	7	-165	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 306	3 118	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	1 917	772 871	781 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-522 707	-522 707
31.12.2010	6 391	1 917	250 164	258 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)			60 093	60 093
Muutused reservides		-1 917	1 917	0
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2011	6 391	0	312 175	318 566

Lisainformatsioon omakapitali kohta on avalikustatud lisas 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EAÕK varahaldus OÜ 2011. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti ühines 01.01.2011 eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Eeltoodust tulenevalt konverteeris EAÕK Varahaldus OÜ alates euro-päevast oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. 2011.a. raamatupidamise aruanne on koostatud ja kõiki järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Andmete võrreldavuse tagamiseks on 2011.a aastaaruandes avaldatud eelneva perioodi võrreldavad näitajad konverteeritud samuti eurodesse. Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi: 1 euro = 15.6466 krooni

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 euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). 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 bilansipäeval ümber eurodes bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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 kauplemisesmärgil 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 nüüdsväärtusest. 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.

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 õiglasel 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 639 eurot 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 materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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 kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	5 106	4 739
Ostjatelt laekumata arved	5 106	4 739
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	12
Muud nõuded	430	0
Viitlaekumised	430	0
Ettemaksed	4 258	5 798
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 794	10 549

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 555	0	3 925
Üksikisiku tulumaks	36	0	478
Sotsiaalmaks	59	0	933
Kohustuslik kogumispension	4	0	0
Töötuskindlustusmaksed	8	0	77
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	0	12
Ettemaksukonto jääk		12	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 677	12	5 425

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2009	300 013	300 013
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	36 677	36 677
31.12.2010	336 690	336 690
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-25 241	-25 241
31.12.2011	311 449	311 449

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	52 783	69 859
Müügiks ostetud kinnisvara	12 200	12 715
Kokku varud	64 983	82 574

2011 aastal kanti maha aegunud, riknenud kaupa ja veeuputuse tagajärjel kahjustunud kaupa kokku 11 427 euro väärtuses.

2011.a. hinnati aastainventuuride tulemusel alla müügiks ostetud kinnisvara 515 euro võrra (lisa 17).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	2 938 273
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-273 477
31.12.2010	2 664 796
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 204
31.12.2011	2 670 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	248 359	257 567
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 419	9 382

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2009							
Soetusmaksumus	247 911	64 509	11 622	47 069	123 200	143 611	514 722
Akumuleeritud kulum	-36 427	-44 774	-10 806	-7 025	-62 605	-39 892	-138 924
Jääkmaksumus	211 484	19 735	816	40 044	60 595	103 719	375 798
Ostud ja parendused	16 902	0	4 724	0	4 724	0	21 626
Amortisatsioonikulu	-12 903	-8 876	-1 507	-2 364	-12 747	-1 685	-27 335
Müügid	0	-5 937	0	0	-5 937	0	-5 937
Muud muutused	-215 483	0	0	0	0	0	-215 483
31.12.2010							
Soetusmaksumus	3 736	44 515	16 346	47 069	107 930	143 611	255 277
Akumuleeritud kulum	-3 736	-39 593	-12 313	-9 389	-61 295	-41 577	-106 608
Jääkmaksumus	0	4 922	4 033	37 680	46 635	102 034	148 669
Ostud ja parendused	0	0	3 336	0	3 336	0	3 336
Amortisatsioonikulu	0	-4 542	-1 611	-3 406	-9 559	-783	-10 342
Muud muutused			-641	-3 685	-4 326	-443	-4 769
31.12.2011							
Soetusmaksumus	0	44 515	15 537	47 069	107 121	143 611	250 732
Akumuleeritud kulum	0	-44 135	-10 420	-16 480	-71 035	-42 803	-113 838
Jääkmaksumus	0	380	5 117	30 589	36 086	100 808	136 894

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	0	6 961
Transpordivahendid	0	6 961
Muu materiaalne põhivara	0	16
Kokku	0	6 977

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 913	3 913
Akumuleeritud kulum	-2 586	-2 586
Jääkmaksumus	1 327	1 327
Amortisatsioonikulu	-601	-601
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 913	3 913
Akumuleeritud kulum	-3 187	-3 187
Jääkmaksumus	726	726
Amortisatsioonikulu	-407	-407
Mahakandmised	-319	-319
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 913	3 913
Akumuleeritud kulum	-3 913	-3 913
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	116 807	116 807			3,538%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	116 807	116 807				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	930 007	80 416	849 591		3,5%	EUR
Laen emaattevõttelt	1 676 653	38 232	1 638 421		7%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 606 660	118 648	2 488 012			
Laenukohustused kokku	2 723 467	235 455	2 488 012			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	105 491	105 491			4,15%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	105 491	105 491				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	1 007 261	78 265	928 996	0	3,5%	EUR
Laen emaattevõttelt	1 710 212	0	1 710 212	0	7%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 717 473	78 265	2 639 208	0		
Laenukohustused kokku	2 822 964	183 756	2 639 208	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	2 670 000	2 664 796
Kokku	2 670 000	2 664 796

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	2 117	3 354
Võlad töövõtjatele	0	2 294
Maksuvõlad	4 677	5 425
Muud võlad	3 071	5 084
Intressivõlad	3 071	3 051
Muud viitvõlad	0	1 057
Ettemakstud tulud	0	976
Intressivõlad emaattevõtjale	149 528	149 529
Kokku võlad ja ettemaksed	159 393	165 686

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Äriühingu jaotamata kasum aruandeaasta lõpul on 312 175 EUR. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendinina väljamakstavalt summal.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 246 618 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 65 557 eurot.

EAÕK Varahaldus OÜ kinnitas 2011 aastal uue põhikirja, mille järgi puudub ettevõtte reservkapital. Ainus osaniku otsusega kaotati varasemalt moodustatud reservkapital ning suurendati selle võrra jaotamata kasumit.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	300 323	345 368
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	300 323	345 368
Kokku müügitulu	300 323	345 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	253 867	257 567
Kauba müük	17 667	40 175
Hoonetehalduse abitegevused	14 979	19 215
Majutusteenused	0	7 044
Põllumaaade renditulu	1 945	11 595
Sõiduautode rent	11 800	9 005
Muu müügitulu	65	767
Kokku müügitulu	300 323	345 368

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 204	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	21	1 441
Muu tulu	318	79 603
Kokku muud äritulud	5 543	81 044

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	22 248	40 021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 495	0
Transpordikulud	16	1 867
Muud	144	2 505
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	34 903	44 393

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Energia	2 185	6 394
Elektrienergia	166	3 791
Kütus	2 019	2 603
Mitmesugused bürookulud	3 104	3 689
Lähetuskulud	71	2 416
Koolituskulud	264	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	60	1 648
Konsultatsioonid	11 640	19 692
Kinnisvara halduskulud	0	5 718
Raamatupidamise kulud	7 489	0
Autokasutuse kulud	14 842	0
Muud	1 418	19 820
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 073	59 377

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	8 907	28 862
Sotsiaalmaksud	3 206	9 780
Kokku tööjõukulud	12 113	38 642
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	3

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest	0	21 775
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	515	273 477
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	61
Muud	160	62
Kahjum põhivarade mahakandmisest ja tulu müügist	5 089	214 443
Varude allahindlus	0	145 118
Kokku muud ärikulud	5 764	654 938

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-25 240	36 677
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-25 240	36 677
Intressitulud	5	577
Intressitulu hoiustelt	5	577
Intressikulud	-115 923	-157 836
Intressikulu laenudelt	-115 923	-157 836
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	7	-165
Muud finantstulud ja -kulud	-20	-3 087
Kokku finantstulud ja -kulud	-141 171	-123 834

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	504	1 826 181	0	1 859 740

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	862	16 127	1 062	34 602
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 640		0	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 212	14 719

Aruande digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN TOON	Juhatuse liige	10.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EAÕK Varahaldus osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ EAÕK Varahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011 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 arv näitajate 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

Ettevõtte bilanss seisuga 31. detsember 2011 sisaldab pikaajalisi investeeringuid Citadele fondiosakutesse bilansilises väärtuses 311 449 eurot, mille osas esineb märke võimalikust väärtuse langusest. Auditi käigus ei saanud me piisavalt tõendusmaterjale, et hinnata kas ja mis ulatuses tuleks nimetatud investeeringute väärtust seisuga 31. detsember 2011 alla hinnata.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ EAÕK Varahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 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

11. mai 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	11.05.2012
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	11.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 093
Kokku	312 175
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	312 175
Kokku	312 175

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	255812	85.18%	Jah
Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes	47191	17667	5.88%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	14979	4.99%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	11800	3.93%	Ei
Muu teenindus	96099	64	0.02%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik	80208476	Wismari 32, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6391 EUR

Sidevahendid

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