

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Kiriku Varahaldus

registrikood: 11014962

tänava/talu nimi, Tatari tn 25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6422002, +372 56914246

e-posti aadress: varahaldus@eelk.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Kiriku Varahalduse põhitegevuseks on jätkuvalt varahalduse omandisse kuuluva ja Eesti Evangeelsele Luterlikule Kirikule kuuluva kinnisvara haldamine ja arendamine, eesmärgiga teenida pikaajalist tulu vara väljaüürimise või rentimise kaudu. Möödunud 2016 majandusaasta oli Kiriku Varahalduse jaoks stabiilne. Rahavood laekusid vastavalt planeeritule, vakantsi oli minimaalselt ning see jäi normi piiridesse. Varasemast enam esines aga üürnike poolt makseviivitusi ning selle probleemiga tuli enam tegeleda ning võtta tarvitusele konkreetsed hoiatused üürilepingute ennetähtaegseks lõpetamiseks juhul kui üürivõlg ei tasuta. Maksimaalselt moodustasid üksikutel juhtudel üürivõlgnevused ca 45% kalendrikuu määramisest. Majandusaasta lõppedes oli üürivõlg aga minimaalselt ning ühtegi üürilepingut võlgadest tulenevalt ei lõpetatud.

Arendusobjektide osas oli edasimineku märgatav. Lennuki/Maakri ala detailplaneering jõudis staadiumisse, kus käsil olid viimased toimingud enne töö edastamist Tallinna Linnavalitsusse detailplaneeringu vastu võtmiseks. Allkirjastati koostööleping Lennuki kõrghoone rajamiseks EELK ja Fund Ehituse vahel. Alustati ehitusloa taotlusega Eha tn 12 arendamiseks. Kõigi eelduste kohaselt saab töödega alustada 2017 aasta suve hakul. Kristiina tn 10 detailplaneering jõudis samuti staadiumisse, kus käivad viimased toimingud enne selle esitamist Tallinna Linnavalitsusse vastuvõtmiseks.

Tallinna Linnavalitsuselt saadi põhimõttelised nõusolekud maaribade erastamiseks Eha tn 12 ja Kristiina tn 10 kruntide juurde. See tundub lihtsustab parkimisnormatiivide täitmist mõlema objekti arendamistegevuses.

Varahaldus tegi parendusi olemasolevatel haldusobjektidel. Neist olulisim oli Jõhvis Rakvere tn 8 hoones. Osa vabanenud üüripinnast ehitati ümber Töötukassa vajadusteks ning selle tulemusena suurenes oluliselt üüritulu ja pikendati üürilepingut veel kümne aasta võrra.

Kohustused krediidiasutuste ja omaniku ees täideti korrektselt. Vähenesid pikaajalise laenu intressid. Ei ole kahtlust, et Varahaldus suudab ka edaspidi täita võetud kohustused ja laenu tagasi maksta.

Kokkuvõttes saab Kiriku Varahalduse 2016 majandusaasta lugeda heaks. Suundumused kinnisvaraturul – üüripindade pakkumiste suurenemine, hinnatundlikkus, ei mõjutanud aastatulemit oluliselt. Küll aga ei ole need mõjutustegurid kuhugi kadunud ning 2017 aastal tuleb olla eriti paindlik.

Eelolevate aastate põhiülesandeks on üüripindade vakantsi vältimine või selle hoidmine minimaalsena. Arendusobjektide osas on eesmärgiks Lennuki/Maakri projekti detailplaneeringu kehtestamine, Eha tn 12 objekti ehitustöödega alustamine ja Kristiina tn 10 detailplaneeringu kehtestamine. Vaieldamatult tuleb täita ka kõik kohustused krediidiasutuste ja omaniku ees.

Tulud, kulud, kasum

2016 majandusaasta müügitulu oli 1 361 360 eurot. Võrreldes 2015 aastaga, kui müügitulu oli 1 429 511 eurot, toimunud langus ei ole tingitud üüritulude vähenemisest, vaid 2015 aasta suurema tulu andis ühekordsete teenuste osutamine objektile Magdaleena 12. Kasum lõppenud majandusaastal oli 267 532 eurot 2015 aastal 276 100. Seda vähendas Narva Aleksandri kirikuga seotud kulutuste ja varahaldusele kuulunud Vestervalli 20 objekti kahjumisse kandmine.

Personal

2016 aastal töötas Kiriku Varahalduses 8 inimest. Juhatusele maksti tasu 27 600 eurot. Nõukogule tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 641	76 900	2
Nõuded ja ettemaksed	65 494	112 419	3
Varud	198 906	274 848	5
Kokku käibevarad	290 041	464 167	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	17 369	15 010	
Kinnisvarainvesteeringud	9 443 972	9 517 101	7
Materiaalsed põhivarad	20 147	27 611	8
Kokku põhivarad	9 481 488	9 559 722	
Kokku varad	9 771 529	10 023 889	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	178 402	175 636	10
Võlad ja ettemaksed	448 816	531 016	11
Kokku lühiajalised kohustised	627 218	706 652	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 295 131	4 490 491	10
Võlad ja ettemaksed	3 544 608	3 789 706	11
Kokku pikaajalised kohustised	7 839 739	8 280 197	
Kokku kohustised	8 466 957	8 986 849	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	475 210	475 210	13
Kohustuslik reservkapital	47 521	1 834	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	514 309	283 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 532	276 100	
Kokku omakapital	1 304 572	1 037 040	
Kokku kohustised ja omakapital	9 771 529	10 023 889	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 361 360	1 429 630	14
Muud äritulud	6 341	6 124	15
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-75 845	-320 255	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-393 468	-217 204	16
Mitmesugused tegevuskulud	-91 551	-77 935	17
Tööjõukulud	-139 066	-129 514	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-150 036	-146 132	7,8
Muud ärikulud	-9 398	-17 326	19
Ärikasum (kahjum)	508 337	527 388	
Intressitulud	4	2 505	
Intressikulud	-240 809	-253 793	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	267 532	276 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 532	276 100	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	508 337	527 388	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	150 036	146 132	7,8
Kokku korrigeerimised	150 036	146 132	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20 751	-151 534	
Varude muutus	75 942	320 087	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-74 322	29 858	
Kokku rahavood äritegevusest	680 744	871 931	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-349 042	-752 445	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 359	-1 510	
Antud laenud	-200	-60	
Antud laenude tagasimaksed	0	71 000	
Laekunud intressid	4	4 131	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-351 597	-678 884	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	250 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-186 749	-180 670	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 845	-5 705	
Makstud intressid	-187 812	-225 787	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-380 406	-162 162	
Kokku rahavood	-51 259	30 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	76 900	46 015	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-51 259	30 885	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 641	76 900	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	475 210	1 834	283 896	760 940
Aruandeaasta kasum (kahjum)			276 100	276 100
31.12.2015	475 210	1 834	559 996	1 037 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)			267 532	267 532
Muutused reservides		45 687	-45 687	0
31.12.2016	475 210	47 521	781 841	1 304 572

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiriku Varahaldus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kiriku Varahaldus OÜ liigitub majanduslike näitajate poolest väikeettevõtjaks, kuid 2016 majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt keskmiste ettevõtjate aruandlusele kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga, kuna emaettevõtja koostab kontserni aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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).

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

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 vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmis- ja kulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinna-alandid ja dotatsioonid.

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

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetamismaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetamismaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50-100 aastat (uus-ehitised). Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasi ulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetamismaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetamismaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Materiaalse põhivarade kasulike eluigade vahemikud on järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasi ulatuvalt. Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooni perioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte perioodi, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

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 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasu- või kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

Vahendatavad kommunaalkulud on kajastatud tuludes.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 väljamakstud summalt. Alates 2015 aastast 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulu-maksu-kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Eesti Luterlik Kirik
- Kiriku Varahaldus OÜ juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	25 641	76 900
Kokku raha	25 641	76 900

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	41 273	41 273	4
Ostjatelt laekumata arved	41 273	41 273	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 181	2 181	6
Muud nõuded	17 385	17 385	
Laenunõuded	17 385	17 385	
Ettemaksed	4 655	4 655	
Tulevaste perioodide kulud	4 655	4 655	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 494	65 494	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	89 196	89 196	4
Ostjatelt laekumata arved	89 196	89 196	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 761	1 761	6
Muud nõuded	17 185	17 185	
Laenunõuded	17 185	17 185	
Ettemaksed	4 277	4 277	
Tulevaste perioodide kulud	4 277	4 277	
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 419	112 419	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	41 273	89 196
Nõuded ostjate vastu	41 273	89 196
Kokku nõuded ostjate vastu	41 273	89 196

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	198 470	274 315
Lõpetamata projektid	198 470	274 315
Ettemaksed varude eest	436	533
Muud	436	533
Kokku varud	198 906	274 848

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		637		
Käibemaks		18 383	0	9 870
Üksikisiku tulumaks		2 272		1 834
Erisoodustuse tulumaks		0		789
Sotsiaalmaks		5 203		4 654
Kohustuslik kogumispension		252		197
Töötuskindlustusmaksed		198		330
Ettemaksukonto jääk	2 181		1 761	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 181	26 945	1 761	17 674

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 997 790	7 112 417	9 110 207
Akumuleeritud kulum		-190 383	-190 383
Jääkmaksumus	1 997 790	6 922 034	8 919 824
Ostud ja parendused		110 000	110 000
Amortisatsioonikulu		-138 668	-138 668
Ümberklassifitseerimised		625 945	625 945
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 997 790	7 848 362	9 846 152
Akumuleeritud kulum	0	-329 051	-329 051
Jääkmaksumus	1 997 790	7 519 311	9 517 101
Ostud ja parendused		69 443	69 443
Amortisatsioonikulu		-142 572	-142 572
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 997 790	7 917 805	9 915 595
Akumuleeritud kulum		-471 623	-471 623
Jääkmaksumus	1 997 790	7 446 182	9 443 972

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	942 170	940 484
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	388 579	373 783

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		Ettemaksed		
31.12.2014						
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	20 000	20 000	56 642
Akumuleeritud kulum	-1 159	-408	-1 567	0	0	-1 567
Jääkmaksumus	32 091	2 984	35 075	20 000	20 000	55 075
Amortisatsioonikulu	-6 648	-816	-7 464			-7 464
Ümberklassifitseerimised				-20 000	-20 000	-20 000
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest				-20 000	-20 000	-20 000
31.12.2015						
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	0	0	36 642
Akumuleeritud kulum	-7 807	-1 224	-9 031	0	0	-9 031
Jääkmaksumus	25 443	2 168	27 611	0	0	27 611
Amortisatsioonikulu	-6 648	-816	-7 464			-7 464
31.12.2016						
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642			36 642
Akumuleeritud kulum	-14 455	-2 040	-16 495			-16 495
Jääkmaksumus	18 795	1 352	20 147			20 147

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising	17 906	5 996	11 910	Euribor+2,29%	EUR	30.11.2019	
Kapitalirendikohustised kokku	17 906	5 996	11 910				10

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising	23 751	5 381	18 370	Euribor+2,29%	EUR	30.11.2019	
Kapitalirendikohustised kokku	23 751	5 381	18 370				10

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	18 795	25 443
Kokku	18 795	25 443

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 13-058160	2 453 269	165 601	2 287 668		euribor+2,34%	EUR	18.01.2019
Swedbank leping 14-003373	100 617	6 805	93 812		euribor+2,8%	EUR	20.01.2019
EELK Konsistoorium	1 901 741			1 901 741	6	EUR	12.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	4 455 627	172 406	2 381 480	1 901 741			
Kapitalirendikohustised kokku	17 906	5 996	11 910				
Laenukohustised kokku	4 473 533	178 402	2 393 390	1 901 741			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 13-058160	2 633 193	163 524	2 469 669		euribor+2,34	EUR	18.01.2019
Swedbank leping 14-003373	107 442	6 731	100 711		euribor+2,8	EUR	20.01.2019
EELK Konsistoorium	1 901 741			1 901 741	6	EUR	12.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	4 642 376	170 255	2 570 380	1 901 741			
Kapitalirendikohustised kokku	23 751	5 381	18 370				
Laenukohustised kokku	4 666 127	175 636	2 588 750	1 901 741			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	5 511 540	5 593 824

Kokku	5 511 540	5 593 824
--------------	------------------	------------------

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu Rakvere 8, Jõhvi, summas 767000 EUR ja Tatari 23/25 Tallinn, summas 3376087 EUR.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 632	25 632		
Maksuvõlad	26 945	26 945		6
Muud võlad	29 534	29 534		
Intressivõlad	29 531	29 531		
Muud viitvõlad	3	3		
Saadud ettemaksed	75 608	75 608		
Tulevaste perioodide tulud	47 191	47 191		
Muud saadud ettemaksed	28 417	28 417		
Järelmaksu kohustus emaettevõtjale	3 789 706	245 098	3 544 608	
Muud kohustused (kinnistu ost juriidiliselt isikult)	45 999	45 999		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 993 424	448 816	3 544 608	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	102 807	102 807		
Maksuvõlad	17 674	17 674		6
Muud võlad	2 951	2 951		
Intressivõlad	2 908	2 908		
Muud viitvõlad	43	43		
Saadud ettemaksed	72 486	72 486		
Tulevaste perioodide tulud	49 096	49 096		
Muud saadud ettemaksed	23 390	23 390		
Järelmaksu kohustus emaettevõtjale	4 034 804	245 098	3 789 706	
Muud kohustused (kinnistu ost juriidiliselt isikult)	90 000	90 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 320 722	531 016	3 789 706	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	625 473	447 997
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	156 368	111 999
Kokku tingimuslikud kohustised	781 841	559 996

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	475 210	475 210
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 361 360	1 429 630
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 361 360	1 429 630
Kokku müügitulu	1 361 360	1 429 630
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendiga seotud tulud ja kommunaalteenused	1 155 803	1 229 333
Remonditeenus ja muud	205 557	200 297
Kokku müügitulu	1 361 360	1 429 630

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kindlustushüvitised	6 341	4 282
Muud	0	1 842
Kokku muud äritulud	6 341	6 124

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Energia	167 700	182 509
Elektrienergia	119 002	116 801
Soojusenergia	46 491	62 633
Kütus	2 207	3 075
Müügiga seotud kulud ja vahendus	6 663	3 415
Objektide lõpetamine kuludesse	54 723	143 085
Lõpetamata toodangu jääkide muutus	-75 845	-320 255
Rent omanikele	19 349	19 765
Vesi ja kanalisatsioon	14 998	14 530
Lumekoristustööd ja muud koristustööd	53 520	39 001
Prügi	5 703	7 566
Ruumide remont ja hooldus	65 759	81 980
Valvesüsteemide hooldus	12 522	12 812
Muud	68 376	32 796
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	393 468	217 204

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	2 610	2 323
Koolituskulud	921	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	15 812	0
Notaritasu	1 792	585
Auto kompensatsioon	3 313	3 300
Varade kindlustus	7 229	4 786
Kasutusrent	2 189	5 027
Valveteenus	4 738	4 349
Autode remont ja hooldus	1 731	2 545
Väikevahendid	956	1 166
Telefonikulud	10 255	8 189
Arvutiga seotud kulud	3 685	3 523
Reklaam	4 234	4 000
Õigusabi ja kohtukulud	3 046	1 711
Hoonestusõigus	10 911	18 156
Riigilõiv	412	498
Muud	17 717	17 777
Kokku mitmesugused tegevuskulud	91 551	77 935

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	103 986	96 867
Sotsiaalmaksud	35 080	32 647
Kokku tööjõukulud	139 066	129 514
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	203	926
Maamaks	8 304	15 628
Muud	891	772
Kokku muud ärikulud	9 398	17 326

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-51 340	-64 140
Intressikulu kapitalirendilt	-463	-647
Muud intressikulud	-189 006	-189 006
Kokku intressikulud	-240 809	-253 793

Muud intressikulud: 189006 EUR

Omaniku laenult 114104 EUR

Omaniku järelmaksudelt 74905 EUR

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eesti Evangeelne Luterlik Kirik
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 720 979	5 939 453

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja		26 374		152 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 642		4 535	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	27 600	27 600

1. Arvestatud tasu on juhatuse liikme tasu. Nõukogule tasusid makstud ei ole.
2. Soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ettenähtud ei ole.
3. Müük emaettevõtjale on koos käibemaksuga. Tasumine toimus tasaarvlemise teel.
4. Intresse on arvestatud emaettevõtjale 2016.a.laenult 114104 EUR (2015 sama), intresse arvestatud järelmaksudelt 74902 EUR, (2015 sama).
5. Kohustused

31.12.16 31.12.15

laen	1901741	1901741
järelmaksud	3789707	4034804
intressivõlg	29531	2908

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2017

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI MAANAS	Juhatuse liige	09.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kiriku Varahaldus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kiriku Varahaldus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatul kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeauditori number 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 105

Tuisu tn 17-3, Tallinn, Harju maakond, 11314

09.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	09.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	514 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 532
Kokku	781 841

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	514 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 532
Kokku	781 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1361360	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Evangeelne Luterlik Kirik	80208720	Eesti	475210 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6422002
Mobiiltelefon	+372 56914246
E-posti aadress	varahaldus@eelk.ee