

01-07-2005

17

Elo Matsi

OÜ EAÕK Varahaldus

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta

10.august - 31. detsember 2004

Aadress	Wismari 32, Tallinn 10136
Registrikood	11059516
Tegevjuht	Margus Lepvalts
Sidevahendid	tel .6600780, 5040055
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus ja haldus
Ettevõtluse vorm	osaühing
Audiitor	Aivar Kisant

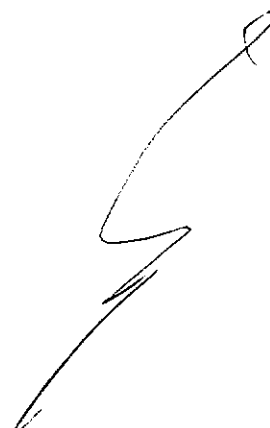
01-07-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004

SISUKORD

MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA JA ALLKIRJAD	3
TEGEVUSARUANNE	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne (skeem 1)	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
LISA 1 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	10
Puhkusetasude reserve	11
LISA 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid	12
LISA 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
LISA 4 Maksuvõlad.....	12
LISA 5 Lühi- ja pikaajalised kohustused.....	13
LISA 6 Eraldised	13
LISA 7 Müügitulu.....	13
LISA 8 Tehingud seotud osapooltega.....	14
LISA 9 Kasutusrent	14
Audiitori järeldusotsus	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16
OSANIKE NIMEKIRI	17



01-07-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004

MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA JA ALLKIRJAD

Käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja audiitori järeldusotsusest on kinnitanud ja sellele on alla kirjutanud OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse ja nõukogu kõik liikmed:

Nimi

Allkiri

Kuupäev

Margus Lepvalts /juhatuse liige/

"07" juuni 2005

Lembit Luts /nõukogu liige/

"07" juuni 2005

Peeter Raska /nõukogu liige/

"07" juuni 2005

Janek Valdma /nõukogu liige/

"7" juuni 2005

Avo Tõlpt /nõukogu liige/

"07" juuni 2005

01-07-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte on asutatud 10.08.2004.aastal eesmärgiga majandada Eesti Apostlik-Õigeusu Kiriku (EAÕK) kinnisvara. OÜ EAÕK Varahaldus omanikuks on EAÕK.

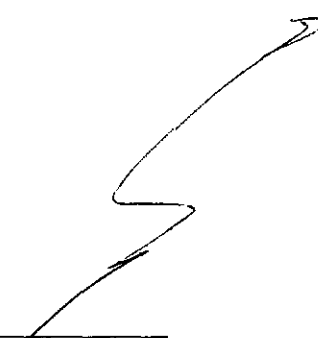
EAÕK Varahaldus OÜ missiooniks on olla avatud ja positiivse ellusuhtumisega projektjuhtimisettevõtte, mis teostab kinnisvara investeeringuid ja haldust läbi professionaalse meeskonna kaasamise - eesmärgiga suurendada EAÕK tulu tema eesmärkide saavutamise toetamiseks.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid. Juhatusel liikme tasu 2004.aastal oli 62 770 krooni.

Eesti Apostlik-Õigeusu Kiriku varasid haldab EAÕK Varahaldus OÜ käsunduslepingu alusel.

Ettevõtte alustas Eesti Apostlik-Õigeusu Kiriku varade andmebaasi korrastamist ja tagastamata varade menetlemist. Teostati EAÕK metsade raiemüük vastavalt metsade majandamise kavale. Kogu saadud tulu investeeritakse uuesti tulu tootvatesse projektidesse. 2004 a. soetati Tallinna linnas kinnisvara, selleks et tagada EAÕK tulu tema eesmärkide saavutamiseks.

Juhatus leiab, et 2004.a. majandustegevus on olnud eesmärgi pärane ja kasumlik.


Margus Lepyalts
Juhatusel liigeOÜ EAÕK Varahaldus

01-07-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 17 toodud OÜ EAÕK Varahaldus 2004. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ EAÕK Varahaldus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Margus Lepvalts
juhatuse liige

Tallinn, 07. juuni 2005

OÜ EAÕK Varahaldus

01-07-2005
2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Bilanss

	lisa	31.12.2004	30.08.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		20 249	100 000
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	2 151 450	0
Nõuded ostjate vastu		58 359	0
Muud nõuded		100 000	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		1 000	0
Käibevara kokku		2 331 058	100 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	28 441 461	0
Põhivara kokku		28 441 461	0
Aktiva kokku		30 772 519	100 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5	924 460	0
Võlad tarnijatele		60 440	0
Muud lühiajalised võlad		578	0
Maksuvõlad	4	78 771	0
Viitvõlad		11 318	0
Intressivõlad		45 922	0
Lühiajalised eraldised	6	251 000	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 372 489	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	5	27 250 714	0
Pikaajalised kohustused kokku		27 250 714	0
Kohustused kokku		28 623 203	0
Omakapital			
Osakapital		100 000	100 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		2 049 316	0
Omakapital kokku		2 149 316	100 000
Passiva kokku		30 772 519	100 000

OÜ EAÕK Varahaldus

Kasumiaruanne (skeem 1)

	Lisa	31.12.2004
Müügitulu	7	3 347 642
Kaubad, toore, materjal ja teenused		576 877
Muud tegevuskulud		229 881
Tööjõu kulud		
Palgakulu		67 220
Sotsiaalmaks		20 715
Tööjõu kulud kokku		87 935
Põhivara kulum ja väärtuse langus		190 882
Ärikasum (-kahjum)		2 262 067
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud		-212 751
Finantstulud ja -kulud kokku		-212 751
Aruande puhaskasum (-kahjum)		2 049 316

Rahavoogude aruanne

	31.12.2004
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum	2 049 316
Korrigeerimised:	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	190 882
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmistest	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 210 809
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	448 029
Kokku rahavood äritegevusest	477 418
Rahavood investeerimistegevusest	
Materiaalse põhivara soetus	-28 632 343
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 632 343
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	28 175 174
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	28 175 174
Rahavood kokku	20 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	100 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120 249

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.07-2005
2004

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 10.08.2004	100 000	0	0	100 000
Aruandeperioodi puhaskasum			2 049 316	2 049 316
Saldo seisuga 31.12.2004	100 000	0	2 049 316	2 149 316

OÜ EAÕK Varahaldus

01-07-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad**LISA 1 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

OÜ EAÕK Varahaldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeerii piisavalt, on tuginetud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standarditele.

Majandusaasta algas 10.aug.2004 ja lõppes 31.dets.2004. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitali/kasutusrendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võeti bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka

OÜ EAÕK Varahaldus

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 kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasude reserve

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise momendil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis lühiajalise kohustusena töötajatele.

Tulude arvestus

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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2004 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused

LISA 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid

	Sampo Likviidsusfond		
	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo 10.08.2004	0	0	0
Soetamine aruandeaastal	1 823	2 149 415	2 149 415
Maksumus seisuga 31.12.2004	1 823	2 151 450	2 151 450
Lõppsaldo 31.12.2004	1 823	2 151 450	2 151 450

LISA 3 Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2004	10.08.2004
Soetusmaksumus	28 632 343	0
Akumuleeritud kulum	-190 882	0
Kinnisvarainvesteering jääkmaksumuses	28 441 461	0

Kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 2004 aastal oli 1 286 405 krooni.

LISA 4 Maksuvõlad

	31.12.2004	10.08.2004
Käibemaks	57 723	0
Üksikisiku tulumaks	8 748	0
Sotsiaalmaks	12 300	0
Maksuvõlad kokku	78 771	0

01-07-2005
2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE

LISA 5 Lühi- ja pikaajalised kohustused

Võlakohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Laen Sampo Pangast	14 175 174	06.09.2016	4,665%	EUR
sh.maksetähtaeg alla 1 aasta	924 460		euribor 6M+2,5%	
sh.maksetähtaeg 1-5 aastat	5 335 745			
sh.maksetähtaeg üle 5 aasta	7 914 969			
Laen emattevõttelt				
sh maksetähtaeg üle 5 aasta	14 000 000	31.12.2036	13% laenujäägilt aastast	EEK
Võlakohustused kokku	28 174 174			

LISA 6 Eraldised

OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse hinnangul on metsaraiete tagajärjel metsade taastamise kohustus summas 251 000 krooni.

LISA 7 Müügitulu

Riik	2004
Eesti	3 347 642
Kokku	3 347 642

01-07-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004

LISA 8 Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid emaettevõttega:

	Ostud	Müügid	2004 Saadud laenud
Emaettevõtte EAÕK	0	0	14 000 000
Kokku	0	0	14 000 000

Nõuded-kohustused saldod seisuga 31.12.2004

	Võlad tarnijatele	Nõuded ostjate vastu	2004 Saadud laenud
Emaettevõtte EAÕK	0	0	14 000 000
Kokku	0	0	14 000 000

LISA 9 Kasutusrent

OÜ EAÕK Varahaldus rendib kasutusrendi tingimustel välja järgmisi varasid:
Büroohoone

Välja renditud kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 3.

Saadud kasutusrendi tulu kohta on informatsioon toodud samuti lisas 3.

OÜ EAÕK Varahaldus

01-07-2005

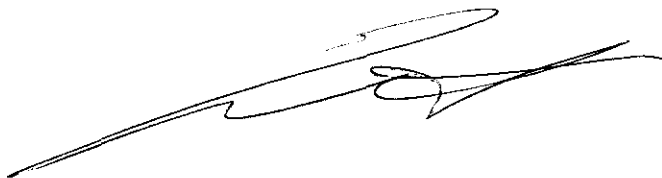
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ EAÕK VARAHALDUS OSANIKELE

Olen kontrollinud **OÜ EAÕK Varahaldus** 31.12.2004. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjaga. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse kohaselt ning, mis näitab 2004. aasta kasumiks 2 049 316 krooni ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004.a. 30 772 519 krooni, kajastab olulises osas õieti ja õiglaselt **OÜ EAÕK Varahaldus** finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 07 juunil 2005.a.



Aivar Kisant
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 331

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
2004. aasta puhaskasum	2 049 316
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004	2 049 316
Juhatus teeb ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:	
Eraldised kohustuslikku reservkapitali	10 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	2 039 316

Margus Lepvalts
juhatuse liige

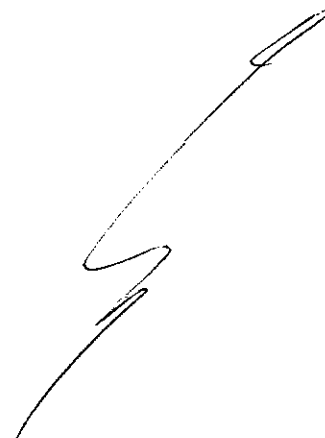
01-07-2005
2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OSANIKE NIMEKIRI

1. Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik

Registrikood :	80208476
Aadress:	Wismari 32, Tallinn, 10136
Osalus:	100 %



OÜ EAÕK Varahaldus
