

# OÜ EAÕK Varahaldus

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

### Majandusaasta

01. jaanuar 2007 - 31. detsember 2007

**Aadress** Wismari 32, Tallinn 10136

**Registrikood** 1 1 0 5 9 5 1 6

**Tegevjuht** Margus Lepvalts

**Sidevahendid** tel .6051235, 5040055

**Põhitegevusala** Kinnisvaraarendus ja haldus

**Ettevõtluse vorm** Osaühing

**Audiitor** Rein Randmets

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks |            |
| Initialled for purpose of identification only |            |
| Initsiaalid/initials                          |            |
| Kuupäev/date                                  | 28.09.2008 |
| HLB Expertus Audit                            |            |

## SISUKORD

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA JA ALLKIRJAD .....                                                   | 3  |
| TEGEVUSARUANNE.....                                                                                | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                                 | 5  |
| JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....                                             | 5  |
| BILANSS.....                                                                                       | 5  |
| KASUMIARUANNE .....                                                                                | 7  |
| RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                                                                          | 8  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....                                                                  | 9  |
| RAAMATUPIDAMIS AASTAARUANDE LISAD .....                                                            | 10 |
| LISA1 – Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused..... | 10 |
| LISA 2 – Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud .....                                         | 13 |
| LISA 3 - MATERIAALNE PÕHIVARA .....                                                                | 14 |
| LISA 4 - IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....                                                               | 15 |
| LISA 5 - KINNISVARAINVESTEERINGUD.....                                                             | 15 |
| LISA 6 - VARUD.....                                                                                | 16 |
| LISA 7 - LAENUKOHUSTUSED.....                                                                      | 16 |
| LISA 8- MAKSUD.....                                                                                | 16 |
| LISA 9 - LÜHIAJALISED VÕLAD JA ETTEMAKSED.....                                                     | 17 |
| LISA 10 - MÜÜGITULU.....                                                                           | 18 |
| LISA 11 - TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....                                                         | 19 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                                                                    | 19 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....                                                                       | 21 |
| OSANIKE NIMEKIRI.....                                                                              | 21 |

OÜ EAÕK Varahaldus

Juhatuse liige: .....

|                                                                                               |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks<br>Initialed for purpose of identification only |                    |
| Initsiaalid/initials                                                                          | <i>[Signature]</i> |
| Kuupäev/date                                                                                  | 28.04.2008         |
| HLB Expertus Audit                                                                            |                    |

## MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA JA ALLKIRJAD

:

Käesolev OÜ EAÕK Varahaldus 2007. aasta majandusaasta aruanne, 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/ .....

"25" aprill 2008

Lembit Luts /nõukogu liige/ .....

"25" aprill 2008

Peeter Raska /nõukogu liige/ .....

"25" aprill 2008

Janek Valdma /nõukogu liige/ .....

"25" aprill 2008

Margus Raissar /nõukogu liige/ .....

"25" aprill 2008

Avo Tõlpt /nõukogu esimees/ .....

"25" aprill 2008

OÜ EAÕK Varahaldus

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks

Juhatuse liige: .....

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

**TEGEVUSARUANNE**

OÜ EAÕK Varahaldus missiooniks on meile usaldatud Kiriku ajaloolise ja varalise pärandi hoidmine ning suurendamine läbi konservatiivsete investeeringute teostamise.

OÜ EAÕK Varahaldus on 2007. aastal jätkanud oma tegevust eelnevatel aastatel alustatud projektidega. 2007. aastal laiendati internetipoe „AGORA“ tegevust, „AGORA“ müüb erinevaid kiriku tarvikuid ja kristlikku kirjandust. Lisaks avati Eesti Apostliku-Õigeusu Kiriku Tallinna Püha Siimeoni ja naisprohvet Hanna koguduse juures kiriku tarvikute ja kristliku kirjanduse müügiga tegelev pood. Tootmist jätkati ka Kiriku Künlavabrikus, kus toodetakse kõrgkvaliteetsest looduslikust mesilasvahast erinevaid kirikuküünlaid.

Ettevõttes on kokku viis palgalist töötajat. Juhatuse liikme tasu 2007. aastal oli brutosummas 247 059 krooni. Kogu palgakulu oli 2007. aastal kokku brutosummas 723 643 krooni.

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

OÜ EAÕK Varahaldus jätkas Eesti Apostlik-Õigeusu Kiriku varade andmebaasi korrastamist ja tagastamata varade menetlemist. Teostati EAÕK metsade majandamise kavade täiendamine ning uuendamine vastavalt kehtivatele seadustele. Äritegevusest saadud tulu on osaliselt investeeritud ja jätkuvalt investeeritakse uutesse tulutootvatesse projektidesse. 2007. aastal alustati mõningate lisa kinnisvara arendusprojektidega.

OÜ EAÕK Varahaldus 2007. aasta käive oli 11 351 844 krooni ning kasum oli 2 835 349 krooni.

OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse leiab, et 2007. aasta majandustegevus on olnud eesmärgipärane ja kasumlik.

Margus Lepvalts  
Juhatuse liige

OÜ EAÕK Varahaldus Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks Juhatuse liige: .....

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Initialled for purpose of identification only |            |
| Initiaalid/initials                           | 28.04.2008 |
| Kuupäev/date                                  |            |
| HLB Expertus Audit                            |            |

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud OÜ EAÕK Varahaldus 2007. 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, *25 aprill* 2008

OÜ EAÕK Varahaldus

initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks Juhatus liige: .....

Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

**BILANSS**

|                                     | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                        |             |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                    |             |                   |                   |
| Raha                                |             | 245 661           | 568 743           |
| Aktsiad ja väärtpaberid             | 2           | 389 339           | 1 002 064         |
| Ostjate tasumata arved              |             | 204 531           | 69 792            |
| Muud nõuded ja ettemaksed           |             | 360 125           | 29 856            |
| Varud                               | 6           | 5 800 486         | 5 404 378         |
| Käibevara kokku                     |             | <b>7 000 142</b>  | <b>7 074 833</b>  |
| <b>Põhivara</b>                     |             |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud  | 2           | 9 826 577         | 8 301 035         |
| Kinnisvarainvesteeringud            | 5           | 45 800 000        | 45 800 000        |
| Materiaalne põhivara                | 3           | 4 595 655         | 3 081 132         |
| Immateriaalne põhivara              | 4           | 45 236            | 21 489            |
| Bioloogiline vara (mets)            |             | 340 708           | 0                 |
| Põhivara kokku                      |             | <b>60 608 176</b> | <b>57 203 656</b> |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                 |             | <b>67 608 318</b> | <b>64 278 489</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>     |             |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>      |             |                   |                   |
| Laenukohustused                     | 7           | 1 296 784         | 1 300 474         |
| Võlad ja ettemaksed                 | 8,9         | 3 818 586         | 6 424 607         |
| Lühiajalised eraldised              | 10          | 0                 | 251 000           |
| Lühiajalised kohustused kokku       |             | <b>5 115 370</b>  | <b>7 976 081</b>  |
| <b>Pikajalised kohustused</b>       |             |                   |                   |
| Pikaajalised laenukohustused        | 7           | 37 530 062        | 35 415 759        |
| Muud pikaajalised kohustused        |             | 1 240 775         | 0                 |
| Pikajalised kohustused kokku        |             | <b>38 770 837</b> | <b>35 415 759</b> |
| Kohustused kokku                    |             | <b>43 886 207</b> | <b>43 391 840</b> |
| <b>Omakapital</b>                   |             |                   |                   |
| Osakapital                          |             | 100 000           | 100 000           |
| Reservid                            |             | 30 000            | 20 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum |             | 20 756 762        | 2 686 391         |
| Aruandeaasta kasum (-kahjum)        |             | 2 835 349         | 18 080 258        |
| Omakapital kokku                    |             | <b>23 722 111</b> | <b>20 886 649</b> |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                |             | <b>67 608 318</b> | <b>64 278 489</b> |

OÜ EAÕK Varahaldus

Juhatuse liige: .....

Initialised for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

28.04.2008

HLB Expertus Audit

**KASUMIARUANNE**

|                                                                      | Lisa | 2007              | 2006              |
|----------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu                                                            | 11   | 11 351 844        | 4 447 410         |
| Muud äritulud                                                        | 5    | 21 870            | 17 872 895        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                                  |      | 4 236 102         | 88 505            |
| Muud tegevuskulud                                                    |      | 1 387 486         | 1 236 358         |
| Tööjõu kulud                                                         |      |                   |                   |
| Palgakulu                                                            |      | 723 643           | 436 556           |
| Sotsiaalmaks                                                         |      | 226 681           | 131 980           |
| Tööjõu kulud kokku                                                   |      | 950 324           | 568 536           |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                                    | 3,4  | 621 839           | 358 975           |
| Muud ärikulud                                                        | 3,4  | 105 316           | 143 203           |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                                            |      | <b>4 072 647</b>  | <b>19 924 728</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                                        |      |                   |                   |
| Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringute |      | 1 503 420         | 813 361           |
| Intressikulud (tulud)                                                |      | -2 825 752        | -2 653 537        |
| Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest                              |      | -4 110            | -6 924            |
| Muud finantstulud ja -kulud                                          |      | 89 144            | 2 630             |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                                  |      | <b>-1 237 298</b> | <b>-1 844 470</b> |
| <b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist</b>                         |      | <b>2 835 349</b>  | <b>18 080 258</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>                             |      | <b>2 835 349</b>  | <b>18 080 258</b> |

OÜ EAÕK Varahaldus  
 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Juhatus liige: .....

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Initialled for purpose of identification only |
| Initsiaalid/initials                          |
| Kuupäev/date 28.01.2008                       |
| HLB Expertus Audit                            |

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

|                                                       | Lisa | 2007              | 2006              |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |      |                   |                   |
| Ärikasum                                              |      | 4 072 647         | 19 924 728        |
| Korrigeerimised:                                      |      |                   |                   |
| Põhivara kulum                                        | 3,4  | 583 857           | 358 975           |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                       | 3    | -21 802           | 115 690           |
| Kasum (kahjum) põhivara ümberhindlusest               |      | 0                 | -17 931 186       |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |      | -465 008          | 75 442            |
| Varude muutus                                         | 6    | -396 108          | -5 404 378        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 9    | 490 158           | 4 556 373         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |      | <b>4 263 744</b>  | <b>1 695 644</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |      |                   |                   |
| Materiaalse põhivara soetus                           | 3    | -2 207 985        | -1 951 753        |
| Immateriaalse põhivara soetus                         | 4    | -31 000           | 0                 |
| Bioloogilise vara soetus                              |      | -340 708          | 0                 |
| Materiaalse põhivara müük                             | 3    | 118 064           | 22 000            |
| Muude finantsinvesteeringute soetus                   | 2    | -15 907 642       | -2 767 797        |
| Muude finantsinvesteeringute müük                     | 2    | 16 326 664        | 2 278 467         |
| Saadud intressid                                      |      | 20 438            | 2 667             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |      | <b>-2 022 169</b> | <b>-2 416 416</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |      |                   |                   |
| Makstud intressid                                     |      | -1 309 085        | -1 911 910        |
| Saadud laenud                                         | 7    | 0                 | 4 400 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 7    | -1 253 171        | -1 252 632        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |      | <b>-2 562 256</b> | <b>1 235 458</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |      | <b>-320 681</b>   | <b>514 686</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |      | <b>568 743</b>    | <b>60 981</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |      | <b>-320 681</b>   | <b>514 686</b>    |
| Valuutakursside muutuste mõju                         |      | -2 401            | -6 924            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |      | <b>245 661</b>    | <b>568 743</b>    |

OÜ EAÕK Varahaldus

Initialled for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date 28.04.2008

HLB Expertus Audit

Juhatuse liige: .....

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                          | Osakapital     | Reservid      | Kasum<br>(kahjum) | Kokku             |
|------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>          | 100 000        |               | 2 049 316         | <b>2 149 316</b>  |
| Kohustusliku reservkapitali moodustamine |                | 10 000        | -10 000           | <b>0</b>          |
| Aruandeperioodi puhaskasum               |                |               | 657 075           | <b>657 075</b>    |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>          | <b>100 000</b> | <b>10 000</b> | <b>2 696 391</b>  | <b>2 806 391</b>  |
| Kohustusliku reservkapitali moodustamine |                | 10 000        | -10 000           | <b>0</b>          |
| Aruandeperioodi puhaskasum               |                |               | 18 080 371        | <b>18 080 371</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>          | <b>100 000</b> | <b>20 000</b> | <b>20 766 762</b> | <b>20 886 762</b> |
| Kohustusliku reservkapitali moodustamine |                | 10 000        | -10 000           | <b>0</b>          |
| Aruandeperioodi puhaskasum               |                |               | 2 835 349         | <b>2 835 349</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>          | <b>0</b>       | <b>30 000</b> | <b>23 592 111</b> | <b>23 722 111</b> |

OÜ EAÕK Varahaldus Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks Juhatusel liige: .....

Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

## RAAMATUPIDAMISAASTAARUANDE LISAD

### LISA 1 – Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ EAÕK Varahaldus 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ning rahavoogude aruandes sularaha kassas ja pangakontode jääke.

### Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmargil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

### Nõuded ostjate vastu

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. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ja kajastatakse bilansis eraldi real „Ebatõenäolised laekumised „. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

OÜ EAÕK Varahaldus

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Initialled for purpose of identification only |            |
| Initials/initials                             |            |
| Kuupäev/date                                  | 28.04.2008 |
| HLB Expertus Audit                            |            |

Juhatus liige: .....

## Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja muid varude soetamisega otseselt seotud kulutusi (notari- ja vahendustasud).

Varude müügi korral on soetusmaksumuse arvestamisel kasutatud individuaalse hindamise meetodit. Varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad ja nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

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

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

2005.majandusaastal kajastatati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses (miinus akumulieeritud kulum)

Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi 31.12.2006 seisuga läbi kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus. Edasine kinnisvarainvesteeringu kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil.

## Materiaalne 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad on materiaalse põhivara gruppidele 2007.aastaks määratud järgmised :

|                |        |
|----------------|--------|
| Rajatised      | 20%    |
| Sõidukid       | 20%    |
| Tootmisseadmed | 5%     |
| IT-seadmed     | 40%    |
| Muu inventar   | 20-40% |

ÕÜ EAÕK Varahaldus

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks

Juhatus liige: .....

Initialled for purpose of identification only

Initiaalsid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

Parenduskulud 5%  
Piiramata kasutusega kunstiväärtusi ei amortiseerita.

### 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

### Puhkusetasude reserv

Puhkusetasude kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - 31.detsembri seisuga. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

### Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

### 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 kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

OÜ EAÕK Varahaldus

Intsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks  
Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

Juhatuses liige: .....

**LISA 2 – Lühi-ja pikaajalised finantsinvesteeringud**

| <b>Lühiajalised finantsinvesteeringud</b>       | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fondiosakud( Sampo Likviidsusfond)              | 389 339           | 1 002 064         |
| <b>Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>389 339</b>    | <b>1 002 064</b>  |
| <br><b>Pikaajalised finantsinvesteeringud</b>   |                   |                   |
| Fondiosakud (Parex Ukrainian Real Estate Fund)  | 9 826 577         | 8 301 035         |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>9 826 577</b>  | <b>8 301 035</b>  |

OÜ EAÕK Varahaldus

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Juhatuse liige: .....

Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

28.06.2008

HLB Expertus Audit

**LISA 3 – Materiaalne põhivara**

|                                                       | Maa ja ehitised<br>(k.a.<br>parendused<br>käsunduslep.<br>varadele) | Masina- ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Piiramatu<br>kasutuseaga<br>kunstiväärtus<br>ed | Kokku            |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| 2006.a.toimunud muutused                              |                                                                     |                       |                                |                                                 |                  |
| Ostud ja parendused<br>perioodi jooksul               | 414 546                                                             | 1 460 071             | 77 137                         |                                                 | 1 951 753        |
| Põhivaraliikide<br>ümberklassifitseerimine            | 964 606                                                             | -246 236              | -718 370                       |                                                 | 0                |
| Põhivaraliikide<br>ümberklassifitseerimine(kul<br>um) | 126 859                                                             | -36 221               | -90 639                        |                                                 |                  |
| Väljaminek                                            |                                                                     | -137 690              |                                |                                                 | -137 690         |
| Amortisatsioonikulu                                   | 71 103                                                              | 150 775               | 131 054                        |                                                 | 352 931          |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>                       |                                                                     |                       |                                |                                                 |                  |
| Soetusmaksumus                                        | 1 418 063                                                           | 1 675 838             | 579 656                        |                                                 | 3 673 557        |
| Akumuleeritud kulum                                   | 202 967                                                             | 184 354               | 205 104                        |                                                 | 592 425          |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                   | <b>1 215 096</b>                                                    | <b>1 491 484</b>      | <b>374 552</b>                 |                                                 | <b>3 081 132</b> |
| 2007.a.toimunud muutused                              |                                                                     |                       |                                |                                                 |                  |
| Ostud ja parendused<br>perioodi jooksul               | 251 473                                                             | 199 925               | 202 880                        | 1 553 707                                       | 2 207 985        |
| Väljaminek                                            |                                                                     | -106 000              | -12 064                        |                                                 | -118 064         |
| Amortisatsioonikulu                                   | 86 380                                                              | 203 350               | 285 669                        |                                                 | 575 399          |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>                       |                                                                     |                       |                                |                                                 |                  |
| Soetusmaksumus                                        | 1 669 536                                                           | 1 769 763             | 770 472                        | 1 553 707                                       | 5 763 479        |
| Akumuleeritud kulum                                   | 289 347                                                             | 387 704               | 490 773                        |                                                 | 1 167 824        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                   | <b>1 380 189</b>                                                    | <b>1 382 059</b>      | <b>279 699</b>                 | <b>1 553 707</b>                                | <b>4 595 655</b> |

OÜ EAÕK Varahaldus

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Juhatus liige: .....

Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

28.04.2008

HLB Expertus Audit

**LISA 4 – Immateriaalne põhivara**

|                                 | <b>Patendid, litsentsid, kaubamärgid</b> | <b>Kokku</b>  |
|---------------------------------|------------------------------------------|---------------|
| 2006.a.toimunud muutused        |                                          |               |
| Amortisatsioonikulu             | 6 044                                    | 6 044         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> |                                          |               |
| Soetusmaksumus                  | 30 220                                   | 30 220        |
| Akumuleeritud kulum             | 8 731                                    | 8 731         |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>21 489</b>                            | <b>21 489</b> |
| 2007.a.toimunud muutused        |                                          |               |
| Ostud                           | 31 000                                   | 31 000        |
| Amortisatsioonikulu             | 7 253                                    | 7 253         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> |                                          |               |
| Soetusmaksumus                  | 61 220                                   | 61 220        |
| Akumuleeritud kulum             | 15 984                                   | 15 984        |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>45 236</b>                            | <b>45 236</b> |

**LISA 5 – Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                           | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu            | 3 956 720         | 3 852 626         |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud                   | 38 831            | 65 481            |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b>     | <b>3 917 889</b>  | <b>3 787 145</b>  |
| <b>Kinnisvarainvesteeringute saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>45 800 000</b> |                   |
| <b>Kinnisvarainvesteeringute saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>45 800 000</b> |                   |

OÜ EAÕK Varahaldus

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Juhatuse liige: .....

Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

28.04.2008

HLB Expertus Audit

**LISA 6 – Varud**

|                            | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Tooraine ja materjal       | 609 387           | 517 363           |
| Müügiks ostetud kinnisvara | 4 554 520         | 4 350 000         |
| Müügiks ostetud kaubad     | 536 754           | 124 823           |
| Ettemaksed hankijatele     | 99 825            | 412 191           |
| <b>Varud kokku</b>         | <b>5 800 486</b>  | <b>5 404 378</b>  |

OÜ EAÕK Varahaldus

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

Juhatuse liige: .....

## LISA 7 – Laenukohustused

|                                | Saldo<br>31.12.2007 | Tagasi maksta     |                      |                   | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intress<br>mä |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------|
|                                |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta       |                        |               |
| <b>Pangalaenud</b>             | <b>15 076 846</b>   | <b>1 296 784</b>  | <b>7 147 725</b>     | <b>6 632 337</b>  |                        |               |
| <i>Sampo Investeerimislaen</i> | 15 071 364          | 1 291 302         | 7 147 725            | 6 632 337         | 6.09.2016              | 7             |
| <i>krediitkaart</i>            | 5 482               | 5 482             |                      |                   |                        |               |
| <b>Laen emattevõttelt</b>      | <b>23 750 000</b>   | <b>0</b>          | <b>9 800 000</b>     | <b>14 000 000</b> |                        |               |
|                                | 14 000 000          |                   |                      | 14 000 000        | 31.12.2036             | 13            |
|                                | 2 000 000           |                   | 2 000 000            |                   | 31.12.2010             |               |
|                                | 4 400 000           |                   | 4 400 000            |                   | 31.12.2010             |               |
|                                | 3 350 000           |                   | 3 400 000            |                   | 31.12.2010             |               |
| <b>Laenukohustused kokku</b>   | <b>38 826 846</b>   | <b>1 296 784</b>  | <b>16 947 725</b>    | <b>20 632 337</b> |                        |               |

|                                | Saldo<br>31.12.2006 | Tagasi maksta     |                      |                   | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intress<br>mä |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------|
|                                |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta       |                        |               |
| <b>Pangalaenud</b>             | <b>16 316 233</b>   | <b>1 300 474</b>  | <b>7 082 948</b>     | <b>7 932 811</b>  |                        |               |
| <i>Sampo Investeerimislaen</i> | 16 316 233          | 1 300 474         | 7 082 948            | 7 932 811         | 6.09.2016              | 6             |
| <b>Laen emattevõttelt</b>      | <b>20 400 000</b>   | <b>0</b>          | <b>6 400 000</b>     | <b>14 000 000</b> |                        |               |
|                                | 14 000 000          |                   |                      | 14 000 000        | 31.12.2036             | 13            |
|                                | 2 000 000           |                   | 2 000 000            |                   | 31.12.2010             |               |
|                                | 4 400 000           |                   | 4 400 000            |                   |                        |               |
| <b>Laenukohustused kokku</b>   | <b>36 716 233</b>   | <b>1 300 474</b>  | <b>13 482 948</b>    | <b>21 932 811</b> |                        |               |

OÜ EAÕK Varahaldus

 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for purpose of identification only

Jähatuse liige: .....

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

**LISA 8 – Maksud**

| Maksuliik             | 31.12.2007     |               | 31.12.2006. |                |
|-----------------------|----------------|---------------|-------------|----------------|
|                       | Ettemaks       | Kohustus      | Ettemaks    | Kohustus       |
| Ettevõtte tulumaks    |                | 5 530         |             | 6 419          |
| Käibemaks             | 286 800        |               |             | 43 975         |
| Üksikisiku tulumaks   |                | 28 530        |             | 31 323         |
| Sotsiaalmaks          |                | 57 671        |             | 51 912         |
| Töötuskindlustusmakse |                | 903           |             | 228            |
| Kogumispensionimakse  |                | 2 361         |             | 508            |
| Maamaks               | 166            | 0             |             | 0              |
| <b>Kokku</b>          | <b>286 966</b> | <b>94 995</b> | <b>0</b>    | <b>127 946</b> |

**LISA 9 - Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

|                                  | 31.12.2007       | 31.12.2006       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 257 775        | 363 744          |
| Võlad töövõtjatele               | 49 016           | 31 186           |
| Maksuvõlad (lisa 8)              | 94 995           | 127 946          |
| Võlad emaettevõtjale             | 2 306 666        | 5 222 961        |
| Muud viitvõlad                   | 87 415           | 60 991           |
| Saadud ettemaksed                | 810              | 590 223          |
| Muud võlad                       | 21 909           | 27 556           |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>3 818 586</b> | <b>6 424 607</b> |

OÜ EAÕK Varahaldus

Initialled for purpose of identification only

Initials/initials \_\_\_\_\_

Kuupäev/date 28.12.2007

HLB Expertus Audit

Juhatuse liige: .....

**LISA 10 – Müügitulu**

Müügitulu jagunes 2007.a. geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt :

| <b>Riik</b>  | <b>2007</b>       | <b>2006</b>      |
|--------------|-------------------|------------------|
| Eesti        | 11 290 861        | 4 425 505        |
| Soome        | 60 983            | 21 905           |
| <b>Kokku</b> | <b>11 351 844</b> | <b>4 447 410</b> |

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

|                   | <b>2007</b>       | <b>2006</b>      |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Renditulu         | 4 097 618         | 3 962 031        |
| Kinnisvaraarendus | 6 654 686         |                  |
| Kauba müük        | 376 461           | 280 380          |
| Muud müügitulud   | 223 079           | 205 000          |
| <b>Kokku</b>      | <b>11 351 844</b> | <b>4 447 410</b> |

Tegevusalad, millest saadi 2007.a.müügitulu, EMTAK 2008 järgi :

Kinnisvara üürileandmine 68201

Kinnisvara müük 68100

Küünalde tootmine 32991

Meenete, käsitööesemete ja usuesemete jaemüük oma kaupluses 47783

Raamatute ja ajakirjade hulgimüük 46491

Salvestusega CDde ja DVDde hulgimüük 46431

Meenete, käsitööesemete ja usuesemete hulgimüük 46901

**LISA 11 – Tehingud seotud osapooltega**

|                   | <b>Ostud</b> | <b>Müügid</b> | <b>Ostud</b>     | <b>Müügid</b>  | <b>2006<br/>Saadud<br/>laenud</b> |
|-------------------|--------------|---------------|------------------|----------------|-----------------------------------|
| Emaettevõtte EAÕK | 0            | 63 376        | 4 432 961        | 277 200        | 4 400 000                         |
| <b>Kokku</b>      | <b>0</b>     | <b>63 376</b> | <b>4 432 961</b> | <b>277 200</b> | <b>4 400 000</b>                  |

**Saldod seotud osapooltega**

|                         | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ostjate tasumata arved  | 70 800            | 3 186             |
| <b>Nõuded kokku</b>     | <b>70 800</b>     | <b>3 186</b>      |
| Lühiajalised kohustused | 2 306 666         | 5 222 961         |
| Pikaajalised kohustused | 23 750 000        | 20 400 000        |
| <b>Kohustused kokku</b> | <b>26 056 666</b> | <b>25 622 961</b> |

OÜ EAÕK Varahaldus

Juhatusel liige:

|                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Initsialiseeritud ainult identiteetseminiseks<br>Initialed for purpose of identification only<br>Initsiaalid/initials _____<br>Kuupäev/date <u>28.04.08</u><br><b>HLB</b> Expertus Audit |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                  | 20 756 762        |
| 2007. aasta puhaskasum                               | 2 835 349         |
| <b>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007</b> | <b>23 592 111</b> |

Juhatus teeb ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:  
**Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte välja maksta.**

Margus Lepvalts  
juhatuse liige

OÜ EAÕK Varahaldus

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Initialiseeritud ainult identiteetseks | Juhatus liige: ..... |
| Initialed/initials                     |                      |
| Kuupäev/date                           | 28.04.2008           |
| HLB Expertus Audit                     |                      |



**Expertus Audit**

Audiitorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

## SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

### OÜ EAÕK Varahaldus

Oleme auditeerinud **OÜ EAÕK Varahaldus** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 19, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

### Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Audiitori kohustused

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

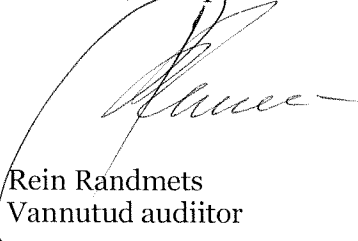
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda 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 arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ EAÕK Varahaldus** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 28. aprillil 2008.a.



Rein Randmets  
Vannutud audiitor

**OSANIKE NIMEKIRI**

## 1. Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik

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

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Margus Lepvalts (Juhatuse liige) - kinnitanud 03.07.2008