

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ EAÕK Varahaldus

registrikood: 11059516

tänavatalu nimi, Wismari 32
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10136

maakond: Harju maakond

telefon: 6600782

faks:

e-posti aadress: martin@eaok.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Bioloogilised varad	15
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

EAÕK Varahaldus OÜ ainuomanikuks on Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik (EAÕK), kes on asutanud selle firma EAÕK varade majandamiseks. Varasid hallatakse ja majandatakse käsunduslepingu alusel. EAÕK Varahaldus korraldab EAÕK-le kuuluvate hoonete üürimist ja korrashoidu, põllumajanduslike kinnistute renti ja metsakinnistute majandamist.

2009. aastal sõlmiti üle 30 uue põllumajandusliku kinnistu rendilepingu 5-aastaseks perioodiks ja uuendati senikehtivaid, suurendades seeläbi majandusaasta tulu enam kui 250.000 krooni võrra. Eluruumide üürilepingute korrastamine ja muutmine lisas igakuiseid tulusid kuni 10.000 krooni, samas langes seoses madalseisuga kinnisvaraturul äriruumide renditulu aasta teises pooles enam kui 205.000 krooni võrra. Kokkuvõttes osutus aasta üüri- ja rendivaldkonnas edukaks, sest tulud suurenesid võrreldes möödunud aastaga 559.688 krooni võrra.

Metsamajandussektori olukorrast ja ilmastikuoludest tulenevalt osutus edukaks kasvava metsa raieõiguste võõrandamine, millega teeniti aasta lõpus 2.487.011 krooni.

EAÕK Varahaldus OÜ tegevusvaldkondadeks on ka kaubandus, küünalde tootmine ja turism. Viimane tegevusvaldkond lisandus aasta algul seoses Tahkurannas asuva puhkekompleksi rendilepingu lõppemisega. Tulenevalt kompleksi hoonete suurest amortisatsioonist ja madalseisust turismivaldkonnas jäi kasum laekumata, kuid väikese laenu abil soetati kompleksi tegevuse jätkamiseks tarvilik sisustus ja tehti parendusi. Majutusteenuse pakkumisega teeniti 58.816 krooni ja saati väärtuslikku kogemusi selles majandusvaldkonnas.

2009. aastal vahetus enamik EAÕK Varahalduse töötajatest, samuti muutus juhatus. Juhatus muutus 15. jaanuarist kaheliikmeliseks seoses uue juhatuselise liikme lisandumisega, kuid taas üheliikmeliseks, kui 30. juunist lahkus ametist senine juhatuselise liige. Suvel lahkusid ametist veel kolm EAÕK Varahalduse töötajat. Üks uus töötaja alustas tööd 15. oktoobril.

Küünlavabriku tootmismahutu vähendati, kuid teostati üks suurem toorme tarne ja lisati üks tooteartikkel. Kokkuvõttes ületati küünalde müügitulemustes 12.256 krooni võrra eelarves kavandatu ja 56.397 krooni võrra 2008. aasta müük. Seoses uute trükiste arvu vähenemisega ja kaubandustöötaja lahkumisega toimus siiski võrreldes 2008. aastaga langus 69.029 krooni võrra kirjanduse müügis. Võrreldes 2008. aastaga vähenes tingituna üldisest majanduslangusest ja kaubavaliku vähenemisest enam kui 50.000 krooni võrra ka muu kirikukauba müük, mis oli kokku 177.048 krooni.

EAÕK Varahaldusele kuuluva kinnisvara osas teostati vara parendamiseks ja väärtustamiseks lepinguliselt ehitustöid Kohilas kokku 522.050 krooni eest, Tallinnas Jõe tn 2 ja Jõe tn 2a osas investeringuid ei teostatud. Pikajaliste finantsinvesteringute väärtus Parex Ukraine Real Estate Fund-i osakutesse vähenes eelkõige seoses langusega kinnisvaraturul 2.260.487 krooni võrra.

Kokkuvõttes täitis EAÕK Varahalduse juhatus eesmärgi teenida tulu ja kasumit vastavalt eelarvele ja ületas selle, vähendades võrreldes möödunud aastaga palgakulusid 252.317 krooni ja suurendades müügitulusid 2.890.184 krooni võrra. Selle tulemusega ületati ka 2009. aasta eelarves kavandatud müügitulu 5.130.331 krooni kokku 2.714.197 krooni võrra.

2009. aasta lõpus osales EAÕK Varahalduse juhatus EAÕK uue majanduskava koostamisel, mis telliti ühelt Eesti juhtivalt ärinõustamisfirmalt Target One. Majanduskava valmimine ja vastuvõtmine jäi 2010. aasta algusse, kuid selle alusel saab EAÕK Varahaldus OÜ tegutseda 2010. majandusaastal ja edaspidi. Seega on EAÕK Varahaldus OÜ juhatusel hinnangul 2009. majandusaasta olnud muutuste- ja väljakutseterohke, kuid firma elujõulisus kasumi teenimisel ja jätkusuutlikkus kohustuste täitmisel on tagatud.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Käibe kasv	58.34	-56.36
Kasumi kasv	- 56.55	-382.72
Puhasrentaablus	-0.44	-1.62
Lõhijaliste kohustuste kattekordaja	0,86	0.60
ROA	-5.56	-12,97
ROE	-28.50	-51.03

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

EAÕK Varahaldus OÜ juhatus deklareerib oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevani 20.05.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- EAÕK Varahaldus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	1 460 404	162 099
Finantsinvesteeringud	1 395	1 287
Nõuded ja ettemaksed	323 070	282 658
Varud	3 694 042	3 356 502
Kokku käibevara	5 478 911	3 802 546
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	4 694 189	6 954 676
Kinnisvarainvesteeringud	45 973 980	45 860 000
Materiaalne põhivara	5 879 945	4 790 793
Bioloogilised varad	340 709	340 708
Immateriaalne põhivara	20 756	32 996
Kokku põhivara	56 909 579	57 979 173
Kokku varad	62 388 490	61 781 719
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 817 365	2 780 753
Võlad ja ettemaksed	2 587 448	3 519 294
Kokku lühiajalised kohustused	6 404 813	6 300 047
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	42 520 091	38 534 835
Võlad ja ettemaksed	1 240 775	1 240 775
Kokku pikaajalised kohustused	43 760 866	39 775 610
Kokku kohustused	50 165 679	46 075 657
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000
Kohustuslik reservkapital	30 000	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 576 062	23 592 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 483 251	-8 016 049
Kokku omakapital	12 222 811	15 706 062
Kokku kohustused ja omakapital	62 388 490	61 781 719

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	7 844 528	4 954 344
Muud äritulud	54 041	30 009
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 695 061	-4 133 793
Mitmesugused tegevuskulud	-1 221 588	-1 153 898
Tööjõukulud	-892 819	-1 145 136
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-557 726	-596 291
Muud ärikulud	-54 793	-87 667
Ärikasum (-kahjum)	1 476 582	-2 132 432
Finantstulud ja -kulud	-4 959 833	-5 883 617
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 483 251	-8 016 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 483 251	-8 016 049

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 476 582	-2 132 432
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	557 726	596 291
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-24 732	0
Muud korrigeerimised	0	3 245 146
Kokku korrigeerimised	532 994	3 841 437
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 410	284 124
Varude muutus	-337 539	-801 162
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 343 485	-675 250
Kokku rahavood äritegevusest	3 975 112	516 717
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 675 577	-779 189
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	65 670	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-113 980	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-60 000
Antud laenude tagasimaksed	0	388 327
Laekunud intressid	117	185
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 723 770	-450 677
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 631 950	3 877 799
Saadud laenude tagasimaksed	-1 087 082	-1 383 575
Makstud intressid	-3 497 905	-2 640 324
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-953 037	-146 100
Kokku rahavood	1 298 305	-80 060
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	162 099	245 661
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 298 305	-80 060
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3 502
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 460 404	162 099

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	100 000	30 000	23 592 111	23 722 111
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-8 016 049	-8 016 049
31.12.2008	100 000	30 000	15 576 062	15 706 062
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-3 483 251	-3 483 251
31.12.2009	100 000	30 000	12 092 811	12 222 811

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EAÕK varahaldus OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. EAÕK varahaldus OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval/väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil 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 (v.a. investeeringud tütar-ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Varud

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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO / kaalutud keskmise soetusmaksumuse / individuaalse hindamise meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkuludid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahitudest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtusele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti

müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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

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

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	5
Sõidukid	5
Tootmiseseadmed	20
IT-seadmed	3
Parenduskulud	20

Piiramata kasutusaega kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna

Finantskohustused

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 õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

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

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2007	389 339	389 339
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-388 052	-388 052
31.12.2008	1 287	1 287
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	108	108
31.12.2009	1 395	1 395
Kajastatud õiglases väärtuses	1 395	1 395

Fondiosakud Danske Invest Likviidsusfond (IF09)

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	107 079	131 347
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 727	48 574
Muud nõuded	3	0
Ettemaksed	8 520	45 684
Nõuded emaettevõtja vastu	202 741	57 053
Kokku Nõuded ja ettemaksed	323 070	282 658

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		399 779	48 574	
Üksikisiku tulumaks		7 038		32 274
Sotsiaalmaks		12 075		61 765
Kohustuslik kogumispension				3 695
Töötuskindlustusmaksed		1 006		1 093
Ettemaksukonto jääk	4 727			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 727	419 898	48 574	98 827

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	4 694 189	6 954 676
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	4 694 189	6 954 676

Fondiosakud Parex Ukrainian Real Estate Fund

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	0	449 264
Müügiks ostetud kaubad	1 273 792	980 872
Ettemaksed varude eest	0	96 166
Müügiks ostetud kinnisvara	2 420 250	1 830 200
Kokku varud	3 694 042	3 356 502

2008.a. hinnati aastainventuuride tulemusel alla müügiks ostetud kinnisvara 3 245 145 krooni võrra .

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		45 860 000
31.12.2008		45 860 000
Ostud ja parendused		113 980
31.12.2009		45 973 980
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 286 933	4 226 619
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	319 976	324 414

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	1 669 536	1 769 763	2 324 179	5 763 478
Akumuleeritud kulum	-289 347	-387 704	-490 773	-1 167 824
Jääkmaksumus	1 380 189	1 382 059	1 833 406	4 595 654
Ostud ja parendused	622 308	118 439	38 442	779 189
Amortisatsioonikulu	-100 435	-261 897	-221 718	-584 050
31.12.2008				
Soetusmaksumus	2 291 844	1 888 202	2 362 621	6 542 667
Akumuleeritud kulum	-389 782	-649 601	-712 491	-1 751 874
Jääkmaksumus	1 902 062	1 238 601	1 650 130	4 790 793
Ostud ja parendused	1 587 121		88 456	1 675 577
Amortisatsioonikulu	-180 175	-262 409	-102 903	-545 487
Allahindlused väärtuse languse tõttu		101 446		101 446
Müügid		-142 384		-142 384
31.12.2009				
Soetusmaksumus	3 878 965	1 745 818	2 428 867	8 053 650
Akumuleeritud kulum	-569 957	-810 564	-793 184	-2 173 705
Jääkmaksumus	3 309 008	935 254	1 635 683	5 879 945

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	64 670	0
Transpordivahendid	64 670	0
Muu materiaalne põhivara	1 000	0
Kokku	65 670	0

Lisa 9 Bioloogilised varad

(kroonides)

Põhivara		Kokku
	Mets	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	340 708	340 708
Jääkmaksumus	340 708	340 708
31.12.2008		
Soetusmaksumus	340 708	340 708
Jääkmaksumus	340 708	340 708
31.12.2009		
Soetusmaksumus	340 708	340 708
Jääkmaksumus	340 708	340 708

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	61 220	61 220
Akumuleeritud kulum	-15 984	-15 984
Jääkmaksumus	45 236	45 236
Amortisatsioonikulu	-12 240	-12 240
31.12.2008		
Soetusmaksumus	61 220	61 220
Akumuleeritud kulum	-28 224	-28 224
Jääkmaksumus	32 996	32 996
Amortisatsioonikulu	-12 240	-12 240
31.12.2009		
Soetusmaksumus	61 220	61 220
Akumuleeritud kulum	-40 464	-40 464
Jääkmaksumus	20 756	20 756

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

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

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	2 025 799	2 025 799		
Lühiajalised laenud kokku	2 025 799	2 025 799		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	15 007 789	754 954	5 022 559	9 230 276
Laen emattevõtjalt	24 282 000		10 282 000	14 000 000
Pikaajalised laenud kokku	39 289 789	754 954	15 304 559	23 230 276
Laenukohustused kokku	41 315 588	2 780 753	15 304 559	23 230 276

Sampo Panga kasuks seatud ühishüpoteek 23,720 miljonit krooni

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	204 877	564 561
Võlad töövõtjatele	43 401	53 061
Maksuvõlad	419 898	98 827
Muud võlad	42 415	127 333
Saadud ettemaksed	191	515
Intressivõlad emattevõtjale	1 876 666	2 511 665
Pikaajalised võlad tarnijale	1 240 775	1 240 775
Muud intressid		163 332
Kokku võlad ja ettemaksed	3 828 223	4 760 069

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 844 528	4 904 866
Soome	0	49 478
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 844 528	4 954 344
Kokku müügitulu	7 844 528	4 954 344
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu	4 739 800	4 180 212
Kauba müük	394 069	504 879
Hoonetehalduse abitegevused	223 648	269 253
Metsa raieõiguse müük	2 487 011	0
Kokku müügitulu	7 844 528	4 954 344

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Varude allahindlus ja mahakandmine		3 245 145
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 901 297	511 410
Müügi eesmärgil ostetud teenused	423 984	310 796
Energia		7 610
Kütus		7 610
Alltöövõtutööd	135 000	
Transpordikulud	19 380	30 821
Muud	215 400	28 011
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 695 061	4 133 793

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	183 980	95 828
Energia	192 389	200 674
Elektrienergia	28 682	35 032
Kütus	163 707	165 642
Mitmesugused bürookulud	616 848	814 790
Uurimis- ja arengukulud	225 450	
Lähetuskulud	2 921	42 606
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 221 588	1 153 898

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	660 751	856 663
Sotsiaalmaksud	232 068	288 473
Kokku tööjõukulud	892 819	1 145 136
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-2 260 487	-2 871 901
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-2 260 487	-2 871 901
Intressitulud	120	
Intressikulud	-2 699 574	-3 008 470
Intressikulu laenuvõlalt	-2 699 574	-3 008 470
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-3 520
Muud finantstulud ja -kulud	108	274
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 959 833	-5 883 617

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Eesti Apostlik Õigeusu kirik
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	202 741	29 255 666	57 053	26 793 665
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				53 450

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	220 026	4 297 000	76 340	7 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		155 126		295 046

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	312 130	249 836

Aruande digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN TOON	Juhatuse liige	08.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EAÕK Varahaldus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ EAÕK Varahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 19 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna 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.

Vandeaudiitori kohustus

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

Usume, et meie 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 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Randmets
Vandeaudiitori nr. 288
Ectus Finance OÜ
Audiitorettevõtja tegevuloo nr. 144
Tammsaare tee 47 11316 Tallinn
Vandeaudiitori aruande kuupäev: 09.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	09.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 576 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 483 251
Kokku	12 092 811
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 092 811
Kokku	12 092 811

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 576 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 483 251
Kokku	12 092 811
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 092 811
Kokku	12 092 811

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4680982	59.67%	Jah
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	2487011	31.70%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	223648	2.85%	Ei
Muu mujal liigitamata tootmine	32991	180257	2.30%	Ei
Meenete, kunstiesemete ja -tarvete jaemüük	47783	177048	2.26%	Ei
Puhkeküla ja puhkelaager	55203	58817	0.75%	Ei
Paberi, kirjatarvete, raamatute ja ajakirjandusväljaannete hulgimüük	46491	36765	0.47%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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