

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ EAÕK Varahaldus

registrikood: 11059516

tänava/talu nimi, Wismari 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10136

telefon: +372 660 0783

e-posti aadress: eero@cosmoz.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ EAÕK Varahaldus ainuomanikuks on Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik (EAÕK), kes 2009. aastal tellis oma majandustegevuse arendamise kava ärinõustamisfirmalt Target One OÜ. Majanduskava kinnitati EAÕK juhatuse poolt jaanuaris 2010 ning see tõi kaasa ka muudatusi tütaretevõtte OÜ EAÕK Varahaldus tegevuses ja juhtimises, mille elluviimisega jätkati 2012. aastal. Kõigi vajalike arengusuundade elluviimisel juhtimissüsteemi ja tegevusvaldkondade ümberkorralduseks, investeerimisalaseks nõustamiseks ning välispartnerite leidmiseks tegutses Miitav OÜ-ga sõlmitud kahe-aastase konsultatsioonilepingu toel.

OÜ EAÕK Varahaldus juhatas jätkas oma tegevust ärikinnisvara haldamisel ja edasiseks tegevuseks ebavajaliku kinnisvara võõrandamisel, mille tulemusena müüdi üks transpordimaa kinnistu Kohilas. Kaubandustegevuses lõpetati kirikutarvikute müük ja see tegevus anti jätkamiseks üle emaettevõttele, kuid jätkati toodetud kirikuküünalde laovaru realiseerimist. 2012. aastal jätkati autode renditegevuse valdkonna kokkutõmbamist, mille tulemusel realiseeriti mitmed sõidukid ja lõpetati pikaajalised rendilepingud, kuid osaliselt jäi selle tegevuse finaliseerimine veel 2013. aasta jaanuarikuusse.

Ümberkorraldused tootsid 2012. aastal jätkuvalt head tulemit. Varade väärtus on kasvanud, lühi- ja pikaajaliste kohustuste summad vähenenud. Kõikide laenude teenindamine toimus tõrgeteta ja mingeid tagasilööke regulaarses äritegevuses ei esinenud. 2012. majandusaasta lõpetati kasumiga, mis oli üle nelja korra suurem 2011. aasta kasumist. Negatiivsema poole pealt võib nimetada Ukraina kinnisvarafondi (PUREF) investeringuportfelli väärtuse jätkuvat vähenemist, mis 2012. aastal kahanes veel 8 861 € võrra. Kokkuvõttes täitis OÜ EAÕK Varahaldus juhatas eesmärgi teenida äriettevõttena tulu ja kasumit vastavalt eelarvele ja ületas selle olulisel määral.

OÜ EAÕK Varahaldus 2012. majandusaasta oli jätkuvalt suunatud ümberkorralduste lõpetamisele, tagamaks edaspidigi efektiivsust ja kasumlikkust äriühingu töös. OÜ EAÕK Varahaldus juhatuse hinnangul on äriettevõtte suutlikkus kasumi teenimisel ja kohustuste täitmisel tagatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 473	8 306	
Nõuded ja ettemaksed	547	9 794	2
Varud	34 303	64 983	5
Kokku käibevara	41 323	83 083	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	302 588	311 449	4
Kinnisvarainvesteeringud	2 820 000	2 670 000	6
Materiaalne põhivara	133 592	136 894	7
Kokku põhivara	3 256 180	3 118 343	
Kokku varad	3 297 503	3 201 426	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	208 878	235 455	8
Võlad ja ettemaksed	157 563	159 393	3,9
Kokku lühiajalised kohustused	366 441	394 848	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 350 861	2 488 012	8
Kokku pikaajalised kohustused	2 350 861	2 488 012	
Kokku kohustused	2 717 302	2 882 860	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 175	252 082	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 635	60 093	
Kokku omakapital	580 201	318 566	
Kokku kohustused ja omakapital	3 297 503	3 201 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	303 121	300 323	11
Muud äritulud	162 083	5 543	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 140	-34 903	13
Mitmesugused tegevuskulud	-39 873	-41 073	14
Tööjõukulud	-843	-12 113	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 693	-10 749	
Muud ärikulud	-2 206	-5 764	16
Ärikasum (kahjum)	377 449	201 264	
Finantstulud ja -kulud	-115 814	-141 171	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	261 635	60 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 635	60 093	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	377 449	201 264	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 693	10 749	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 067	5 089	7
Muud korrigeerimised	-150 000	20 037	6
Kokku korrigeerimised	-146 374	35 875	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 247	743	2
Varude muutus	30 680	17 591	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 830	-30 531	9
Kokku rahavood äritegevusest	269 172	224 942	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 392	-3 336	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 067	0	7
Laekunud intressid	1	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-324	-3 331	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	11 316	8
Saadud laenude tagasimaksed	-163 728	-111 824	8
Makstud intressid	-106 974	-115 922	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-270 702	-216 430	
Kokku rahavood	-1 854	5 181	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 306	3 118	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 854	5 181	
Valuutakursside muutuste mõju	21	7	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 473	8 306	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	1 917	250 164	258 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	60 093	60 093
Muutused reservides	0	-1 917	1 917	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	1
31.12.2011	6 391	0	312 175	318 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	261 635	261 635
31.12.2012	6 391	0	573 810	580 201

Lisainformatsioon omakapitali kohta on avalikustatud lisas 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EAÕK varahaldus OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

EAÕK varahaldus OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodes bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval/väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavad väärtpaberid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

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

Varude kuludesse kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasel väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes muu ärikuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises 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 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20
Sõidukid	5
IT seadmed	3

Rendid

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse väljamakstud kasumilt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	442	442	0	0
Ostjatelt laekumata arved	442	442	0	0
Ettemaksed	105	105	0	0
Tulevaste perioodide kulud	105	105	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	547	547	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 106	5 106	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 106	5 106	0	0
Muud nõuded	430	430	0	0
Viitlaekumised	430	430	0	0
Ettemaksed	4 258	4 258	0	0
Tulevaste perioodide kulud	4 258	4 258	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 794	9 794	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 265	4 555
Üksikisiku tulumaks	0	36
Sotsiaalmaks	0	59
Kohustuslik kogumispension	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	8
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 265	4 677

Lisa 9

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2010	336 690	336 690
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-25 241	-25 241
31.12.2011	311 449	311 449
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-8 861	-8 861
31.12.2012	302 588	302 588

Pikaajalise finantsinvesteeringu all kajastub Ukraina kinnisvarafondi (PUREF) investeeringuportfelli väärtus.

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	24 303	52 783
Müügiks ostetud kinnisvara	10 000	12 200
Kokku varud	34 303	64 983

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 664 796
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 204
31.12.2011	2 670 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
31.12.2012	2 820 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	248 359	248 359
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 638	11 419

31.12.2012 seisuga kinnisvarainvesteeringu väärtus hinnati 150 000 euro võrra üles vastavalt eksperthinnangule, mille kohaselt oli kinnisvarainvesteeringu Jõe tn 2A, Tallinn Harjumaa turuväärtus 2 320 000 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2010							
Soetusmaksumus	3 736	44 515	16 346	47 069	107 930	143 611	255 277
Akumuleeritud kulum	-3 736	-39 593	-12 313	-9 389	-61 295	-41 577	-106 608
Jääkmaksumus	0	4 922	4 033	37 680	46 635	102 034	148 669
Ostud ja parendused	0	0	3 336	0	3 336	0	3 336
Amortisatsioonikulu	0	-4 542	-1 611	-3 406	-9 559	-783	-10 342
Muud muutused	0	0	-641	-3 685	-4 326	-443	-4 769
31.12.2011							
Soetusmaksumus	0	44 515	15 537	47 069	107 121	143 611	250 732
Akumuleeritud kulum	0	-44 135	-10 420	-16 480	-71 035	-42 803	-113 838
Jääkmaksumus	0	380	5 117	30 589	36 086	100 808	136 894
Ostud ja parendused	0	0	2 392	0	2 392	0	2 392
Amortisatsioonikulu	0	10 869	-1 735	-2 071	7 063	-1 508	5 555
Müügid	0	-11 249	0	0	-11 249	0	-11 249
31.12.2012							
Soetusmaksumus	0	33 266	17 929	47 069	98 264	143 611	241 875
Akumuleeritud kulum	0	-33 266	-12 155	-18 551	-63 972	-44 311	-108 283
Jääkmaksumus	0	0	5 774	28 518	34 292	99 300	133 592

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Maa	1 500	0
Masinad ja seadmed	567	0
Transpordivahendid	567	0
Kokku	2 067	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	96 200	96 200			3,538%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	96 200	96 200				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	849 193	82 782	766 411	0	3,5%	EUR
Laen emaettevõttelt	1 614 346	29 896	1 584 450	0	7%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 463 539	112 678	2 350 861	0		
Laenukohustused kokku	2 559 739	208 878	2 350 861	0		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arvelduskrediit	116 807	116 807			3,538%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	116 807	116 807				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	930 007	80 416	849 591	0	3,5%	EUR
Laen emaettevõttelt	1 676 653	38 232	1 638 421	0	7%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 606 660	118 648	2 488 012	0		
Laenukohustused kokku	2 723 467	235 455	2 488 012	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	2 820 000	2 670 000
Kokku	2 820 000	2 670 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	720	720	0	0	
Maksuvõlad	5 265	5 265	0	0	3
Muud võlad	151 578	151 578	0	0	
Intressivõlad	151 578	151 578	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	157 563	157 563	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 117	2 117	0	0	
Maksuvõlad	4 677	4 677	0	0	
Muud võlad	152 599	152 599	0	0	
Intressivõlad	152 599	152 599	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	159 393	159 393	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Äriühingu jaotamata kasum aruandeaasta lõpul on 573 810 EUR. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendinina väljamakstavalt summal. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 453 310 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 120 500 eurot.

2011 aastal oli jaotamata kasum 312 175 EUR, jaotamata kasumist oleks omanikele võimalik dividendidena välja maksta 246 618 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 65 557 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	303 121	300 323
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 121	300 323
Kokku müügitulu	303 121	300 323
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	248 359	253 867
Kauba müük	34 512	17 667
Hoonetehalduse abitegevused	0	14 979
Põllumaa renditulu	0	1 945
Sõiduautode rent	20 250	11 800
Muu müügitulu	0	65
Kokku müügitulu	303 121	300 323

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 076	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	150 000	5 204
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	21
Muu tulu	10 007	318
Kokku muud äritulud	162 083	5 543

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-28 481	-22 248
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-10 638	-12 495
Transpordikulud	0	-16
Muud	-21	-144
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 140	-34 903

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-1 008	-2 185
Elektrienergia	0	-166
Kütus	-1 008	-2 019
Mitmesugused bürookulud	-2 242	-3 104
Lähetuskulud	0	-71
Koolituskulud	0	-264
Riiklikud ja kohalikud maksud	-53	-60
Konsultatsioonid	-11 640	-11 640
Raamatupidamise kulud	-3 296	-7 489
Autokasutuse kulud	-15 449	-14 842
Juriidilised kulud	-5 873	0
Muud	-312	-1 418
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-39 873	-41 073

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-633	-8 907
Sotsiaalmaksud	-209	-3 206
Kokku tööjõukulud	-842	-12 113
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 200	-515
Muud	-6	-160
Kahjum põhivarade mahakandmisest ja tulu müügist	0	-5 089
Kokku muud ärikulud	-2 206	-5 764

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-8 861	-25 240
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-8 861	-25 240
Intressitulud	1	5
Intressitulu hoiustelt	1	5
Intressikulud	-106 974	-115 923
Intressikulu laenudelt	-106 974	-115 923
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	20	7
Muud finantstulud ja -kulud	0	-20
Kokku finantstulud ja -kulud	-115 814	-141 171

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Eesiti Apostliku Õigeusu Kirik
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 763 875	504	1 826 181

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	54 762
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 640	0
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	862	16 127
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 640	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	633	1 212

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2013

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO TÖLPT	Juhatuse liige	27.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ EAÕK Varahaldus osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ EAÕK Varahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilanss seisuga 31. detsember 2012 sisaldab pikaajalisi investeeringuid Citadele fondiosakutesse bilansilises väärtuses 302 588 eurot, mille osas esineb märke võimalikust väärtuse langusest. Auditi käigus ei saanud me piisavalt tõendusmaterjale, et hinnata kas ja mis ulatuses tuleks nimetatud investeeringute väärtust seisuga 31. detsember 2012 alla hinnata.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkustega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ EAÕK Varahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Olesia Abramova

Vandeaudiitori number 561

27. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	27.06.2013
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 635
Kokku	573 810
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	573 810
Kokku	573 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	248359	81.93%	Jah
Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes	47191	34512	11.39%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	20250	6.68%	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
Mobiiltelefon	+372 53440698
E-posti aadress	eero@cosmoz.ee