

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Kiriku Varahaldus

registrikood: 11014962

tänava/talu nimi, Tatari tn 25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10116

telefon: +372 6422002

e-posti aadress: varahaldus@eek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Intressikulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Kiriku Varahalduse põhitegevuseks on jätkuvalt varahalduse omandisse kuuluva ja Eesti Evangeelsele Luterlikule Kirikule kuuluva kinnisvara haldamine ja arendamine, eesmärgiga teenida pikaajalist tulu vara väljaüürimise või rentimise kaudu. Möödunud 2017 majandusaasta oli Kiriku Varahalduse jaoks stabiilne. Rahavood laekusid vastavalt planeeritule, vakantsi oli minimaalselt ning see jäi normi piiridesse. Varasemast enam esines aga üürnike poolt makseviivitusi ning selle probleemiga tuli enam tegeleda ning võtta tarvitusele konkreetsed hoiatused üürilepingute ennetähtaegseks lõpetamiseks juhul kui üürivõlgu ei tasuta. Maksimaalselt moodustasid üksikutel juhtudel üürivõlgnevused umbes kahe kalendrikuu üürimäära. Majandusaasta lõppedes oli üürivõlgu aga minimaalselt. Aasta jooksul lõpetati üks üürileping võlgadest tulenevalt.

Arendusobjektide osas oli edasimineku märgatav. Väljastati ehitusluba Eha tn 12 arendamiseks. Töödega alustatakse 2018 aasta kevadel. Lennuki/Maakri ala detailplaneering jõudis staadiumisse, kus on käsil toimingud Tallinna Linnavalitsuses.

Varahaldus tegi parendusi olemasolevatel haldusobjektidel. Neist olulisimad olid Tatari 25 ja Magdaleena 12 hoones.

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

Kokkuvõttes saab Kiriku Varahalduse 2017 majandusaasta lugeda heaks. Suundumused kinnisvaraturul – üüripindade pakkumiste suurenemine, hinnatundlikkus, ei mõjutanud aastatulemit oluliselt. Küll aga ei ole need mõjutustegurid kuhugi kadunud ning 2018 aastal tuleb olla eriti paindlik.

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

Tulud, kulud, kasum

2017 majandusaasta müügitulu oli 1 364 259 eurot. Võrreldes 2016 aastaga, kui müügitulu oli 1 361 360 eurot, toimunud tõus oli tingitud vakantsete ruumide rendile andmise võimalusest. Kasum lõppenud 2017 majandusaastal oli 270 622 eurot, 2016 aastal 267 532.

Personal

2017 aastal töötas Kiriku Varahalduses 8 inimest. Juhatusel maksti tasu 27 600 eurot. Nõukogule tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	1 364 259	1 361 360
Ärikasum	496 274	508 337
Puhaskasum	270 622	267 532
Koguvabad	9 807 260	9 771 529
Lühiajalised kohustused	651 269	627 218
Pika-ja lühiajalised kohustused kokku	7 555 797	7 839 739
Omakapital	1 600 194	1 304 572
Käibevara	364 439	290 041
Müügitulu kasv %	0,2	-4,8
Ärirentaabilus(%)=(ärikasum/müügitulu*100	36,4	37,3
Puhasrentaabilus(%)=puhaskasum/müügitulu*100	19,8	19,7
Varade tootlus(ROA)(%)=puhaskasum/aasta keskmised koguvabad*100	2,8	2,7
Omakapitali tulukus(ROE)(%)=puhaskasum/aastakeskmise omakapital*100	16,9	20,5
Maksevõime üldine tase=käibevara/lühiajalised kohustused	0,6	0,5

Varade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised koguvamad	0,1	0,1
Käibevarade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised käibevarad	3,7	4,7
Võlakordaja=pika-jalühiajalised kohustused/koguvamad	0,8	0,8
Võõrkapitali ja omakapitali suhe=kohustused/omakapital	4,7	6,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 273	25 641	2
Nõuded ja ettemaksed	25 699	65 494	3
Varud	330 467	198 906	5
Kokku käibevarad	364 439	290 041	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	17 599	17 369	
Kinnisvarainvesteeringud	9 412 233	9 443 972	7
Materiaalsed põhivarad	12 989	20 147	8
Kokku põhivarad	9 442 821	9 481 488	
Kokku varad	9 807 260	9 771 529	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	159 984	178 402	10
Võlad ja ettemaksed	491 285	448 816	11
Kokku lühiajalised kohustised	651 269	627 218	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 116 287	4 295 131	10
Võlad ja ettemaksed	3 439 510	3 544 608	11
Kokku pikaajalised kohustised	7 555 797	7 839 739	
Kokku kohustised	8 207 066	8 466 957	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 210	475 210	13
Kohustuslik reservkapital	47 521	47 521	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	781 841	514 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	270 622	267 532	
Kokku omakapital	1 600 194	1 304 572	
Kokku kohustised ja omakapital	9 807 260	9 771 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 364 259	1 361 360	14
Muud äritulud	2 849	6 341	15
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	130 104	-75 845	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-581 982	-393 468	16
Mitmesugused tegevuskulud	-70 741	-91 551	17
Tööjõukulud	-158 795	-139 066	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-162 397	-150 036	7,8
Muud ärikulud	-27 023	-9 398	19
Ärikasum (kahjum)	496 274	508 337	
Intressitulud	2 383	4	
Intressikulud	-228 035	-240 809	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	270 622	267 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	270 622	267 532	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	496 274	508 337	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	178 897	150 036	
Kokku korrigeerimised	178 897	150 036	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 670	20 751	
Varude muutus	-131 561	75 942	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-21 635	-74 322	
Kokku rahavood äritegevusest	544 645	680 744	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-245 098	-349 042	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-230	-2 359	
Antud laenud	0	-200	
Antud laenude tagasimaksed	17 125	0	
Laekunud intressid	2 383	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-225 820	-351 597	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-191 267	-186 749	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 995	-5 845	
Makstud intressid	-163 931	-187 812	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	25 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-336 193	-380 406	
Kokku rahavood	-17 368	-51 259	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 641	76 900	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 368	-51 259	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 273	25 641	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	475 210	1 834	559 996	1 037 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)			267 532	267 532
Muutused reservides		45 687	-45 687	0
31.12.2016	475 210	47 521	781 841	1 304 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)			270 622	270 622
Emiteeritud osakapital	25 000			25 000
31.12.2017	500 210	47 521	1 052 463	1 600 194

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiriku Varahaldus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Kiriku Varahaldus OÜ liigitub majanduslike näitajate poolest väikeettevõtjaks, kuid 2017 majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud vastavalt keskmiste ettevõtjate aruandlusele kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, kuna emaettevõtja koostab kontserni aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. 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 algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmis- ja kulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

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

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

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

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

Vahendatavad kommunaalkulud on kajastatud tuludes.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	8 273	25 641
Kokku raha	8 273	25 641

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	19 071	19 071	4
Ostjatelt laekumata arved	30 477	30 477	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 406	-11 406	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 087	1 087	6
Muud nõuded	260	260	
Laenunõuded	260	260	
Ettemaksed	5 281	5 281	
Tulevaste perioodide kulud	5 281	5 281	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 699	25 699	

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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	30 477	41 273
Nõuded ostjate vastu	30 477	41 273
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 406	0
Kokku nõuded ostjate vastu	19 071	41 273

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	328 574	198 470
Lõpetamata projektid	328 574	198 470
Ettemaksed varude eest	1 893	436
Muud	1 893	436
Kokku varud	330 467	198 906

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		102		637
Käibemaks		6 686		18 383
Üksikisiku tulumaks		2 796		2 272
Sotsiaalmaks		5 392		5 203
Kohustuslik kogumispension		303		252
Töötuskindlustusmaksed		250		198
Ettemaksukonto jääk	1 087		2 181	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 087	15 529	2 181	26 945

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 997 790	7 848 362	9 846 152
Akumuleeritud kulum		-329 051	-329 051
Jääkmaksumus	1 997 790	7 519 311	9 517 101
Ostud ja parendused		69 443	69 443
Amortisatsioonikulu		-142 572	-142 572
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 997 790	7 917 805	9 915 595
Akumuleeritud kulum		-471 623	-471 623
Jääkmaksumus	1 997 790	7 446 182	9 443 972
Ostud ja parendused		140 000	140 000
Amortisatsioonikulu		-155 239	-155 239
Muud muutused	-16 500		-16 500
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 981 290	8 057 805	10 039 095
Akumuleeritud kulum		-626 862	-626 862
Jääkmaksumus	1 981 290	7 430 943	9 412 233

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	979 520	942 170
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	432 642	388 579

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2015				
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	36 642
Akumuleeritud kulum	-7 807	-1 224	-9 031	-9 031
Jääkmaksumus	25 443	2 168	27 611	27 611
Amortisatsioonikulu	-6 648	-816	-7 464	-7 464
31.12.2016				
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	36 642
Akumuleeritud kulum	-14 455	-2 040	-16 495	-16 495
Jääkmaksumus	18 795	1 352	20 147	20 147
Amortisatsioonikulu	-6 648	-510	-7 158	-7 158
31.12.2017				
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	36 642
Akumuleeritud kulum	-21 103	-2 550	-23 653	-23 653
Jääkmaksumus	12 147	842	12 989	12 989

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	11 911	6 145	5 766	Euribor+2,29%	EUR	30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	11 911	6 145	5 766			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	17 906	5 996	11 910	Euribor+2,29%	EUR	30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	17 906	5 996	11 910			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	12 147	18 795
Kokku	12 147	18 795

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank leping 13-058160	2 269 040	147 372	2 121 668		EURIBOR+2,34%	EUR	18.01.2019	
Swedbank leping 14-003373	93 579	6 467	87 112		EURIBOR+2,8	EUR	20.01.2019	
EELK Konsistoorium	1 901 741			1 901 741	6%	EUR	12.07.2023	21
Pikaajalised laenud kokku	4 264 360	153 839	2 208 780	1 901 741				
Kapitalirendikohustised kokku	11 911	6 145	5 766					9
Laenukohustised kokku	4 276 271	159 984	2 214 546	1 901 741				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank leping 13-058160	2 453 269	165 601	2 287 668		euribor+2,34%	EUR	18.01.2019	
Swedbank leping 14-003373	100 617	6 805	93 812		euribor+2,8%	EUR	20.01.2019	
EELK Konsistoorium	1 901 741			1 901 741	6	EUR	12.07.2023	21
Pikaajalised laenud kokku	4 455 627	172 406	2 381 480	1 901 741				
Kapitalirendikohustised kokku	17 906	5 996	11 910					9
Laenukohustised kokku	4 473 533	178 402	2 393 390	1 901 741				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	5 429 256	5 511 540
Kokku	5 429 256	5 511 540

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37 190	37 190			
Maksuvõlad	15 529	15 529			6
Muud võlad	69 255	69 255			
Intressivõlad	69 114	69 114			
Muud viitvõlad	141	141			
Saadud ettemaksed	78 214	78 214			
Tulevaste perioodide tulud	47 003	47 003			
Muud saadud ettemaksed	31 211	31 211			
Järelmaksu kohustis emaettevõtjale K6	3 544 608	245 098	1 323 529	1 975 981	21
Muud kohustused (kinnistu ost juriidiliselt)	45 999	45 999			
Järelmaksu kohustis emaettevõtjale M12	140 000		140 000		21
Kokku võlad ja ettemaksed	3 930 795	491 285	1 463 529	1 975 981	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 632	25 632			
Maksuvõlad	26 945	26 945			6
Muud võlad	29 534	29 534			
Intressivõlad	29 531	29 531			
Muud viitvõlad	3	3			
Saadud ettemaksed	75 608	75 608			
Tulevaste perioodide tulud	47 191	47 191			
Muud saadud ettemaksed	28 417	28 417			
Järelmaksu kohustised emaettevõtjale	3 789 706	245 098		3 544 608	21
Muud kohustused (kinnistu ost juriidiliselt isikult)	45 999	45 999			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 993 424	448 816		3 544 608	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	841 970	625 473
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	210 493	156 368
Kokku tingimuslikud kohustised	1 052 463	781 841

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	500 210	475 210
Osade arv (tk)	1	1
2017 suurendati osakapitali 25000 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 364 259	1 361 360
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 364 259	1 361 360
Kokku müügitulu	1 364 259	1 361 360
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendiga seotud tulud ja kommunaalteenused	1 321 428	1 155 803
Remonditeenus ja muud	42 831	205 557
Kokku müügitulu	1 364 259	1 361 360

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 849	0
Kindlustushüvitised	0	6 341
Kokku muud äritulud	2 849	6 341

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

	2017	2016
Energia	179 583	167 700
Elektrienergia	116 479	119 002
Soojusenergia	63 104	46 491
Kütus	0	2 207
Müügiga seotud kulud ja vahendus	0	6 663
Objektide lõpetamine kuludesse	18 063	54 723
Lõpetamata toodangu jääkide muutus	130 104	-75 845
Rent omanikele	23 434	19 349
Vesi ja kanalisatsioon	16 380	14 998
Lumekoristustööd ja muud koristustööd	49 294	53 520
Prügi	6 627	5 703
Ruumide remont ja hooldus	15 009	65 759
Valvesüsteemide hooldus	13 644	12 522
K6 haldusteenus	60 412	0
Muud	69 432	68 376
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	581 982	393 468

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	2 380	2 610
Koolituskulud	0	921
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	11 406	15 812
Notaritasu	264	1 792
Auto kompensatsioon	2 815	3 313
Varade kindlustus	3 351	7 229
Kasutusrent	5 211	2 189
vahendustasu	5 069	4 738
Autode remont ja hooldus	4 177	1 731
Väikevahendid	338	956
Telefonikulud	5 044	10 255
Arvutiga seotud kulud	1 081	3 685
Reklaam	6 240	4 234
Õigusabi ja kohtukulud	997	3 046
Hoonestusõigus	0	10 911
Riigilõiv	0	412
Muud	22 368	17 717
Kokku mitmesugused tegevuskulud	70 741	91 551

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	118 895	103 986
Sotsiaalmaksud	39 900	35 080
Kokku tööjõukulud	158 795	139 066
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	202	203
Maamaks	9 020	8 304
Narva Vestervalli 20 pankrot	16 500	0
Muud	1 301	891
Kokku muud ärikulud	27 023	9 398

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-38 762	-51 340
Intressikulu kapitalirendilt	-267	-463
Muud intressikulud	-189 006	-189 006
Kokku intressikulud	-228 035	-240 809

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 655 462	5 720 979

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja		28 728		26 374
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 093		3 642	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	27 026	27 600

1. Arvestatud tasu on juhatuse liikme tasu. Nõukogule tasusid makstud ei ole.
2. Soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ettenähtud ei ole.
3. Müük emaettevõtjale on koos käibemaksuga. Tasumine toimus tasaarvlemise teel summas 24521 EUR.
4. Intresse on arvestatud emaettevõtjale laenult 2017 aastal 114 104 EUR (2016 aastal sama)ja järelmaksudelt arvestatud intresse 2017 aastal 74 902 EUR (2016 aastal sama)
5. Kohustised EELK Konsistooriumile:

31.12.2017 31.12.2016

laen	1 901 741	1 901 741
järelmaksud	3 684 607	3 789 707
intressivõlg	69 114	29 531
KOKKU	5 655 462	5 720 979

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2018

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI MAANAS	Juhatuse liige	20.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kiriku Varahaldus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kiriku Varahaldus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeauditori number 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 105

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

21.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	21.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	781 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	270 622
Kokku	1 052 463

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	781 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	270 622
Kokku	1 052 463

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1364259	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Evangeelne Luterlik Kirik	80208720	Eesti	500210 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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