

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kiriku Varahaldus

registrikood: 11014962

tänava/talu nimi, Tatari tn 25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6422002, +372 56914246

e-posti aadress: varahaldus@eelk.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustised	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Intressikulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Kiriku Varahalduse põhitegevuseks on jätkuvalt ettevõtte omandisse ja Eesti Evangeelsele Luterlikule Kirikule kuuluva kinnisvara haldamine ja arendamine, eesmärgiga teenida pikaajalist tulu vara väljaüürimise või ühekordset tulu arenduste müügi kaudu.

Möödunud majandusaasta oli OÜ Kiriku Varahalduse jaoks stabiilne. Rahavood laekusid vastavalt planeeritule ja üüripindadel märkimisväärne vakants puudus. Jätkuvalt tuli tegeleda üürnike poolsete makseviivituste probleemiga. Maksimaalselt moodustasid üksikutele juhtudel üürivõlgnevused umbes kahe kalendrikuu üürimäära. Majandusaasta lõppedes oli üürivõlgu siiski minimaalselt.

Arendusobjektide osas oli edasimineku märgatav. Käivitus kortermaja arendusprojekt aadressil Eha tn 12. Ehitustöödega alustati 2018 aasta kevadel ja lõpetatakse 2019 aasta kevadel. Lennuki/Maakri ala detailplaneering on värskendatud ning uuesti Tallinna Linnavalitsuses vastu võtmisel. Käesolevaks aastaks on arendusobjektide osas eesmärgiks Lennuki/Maakri projekti detailplaneeringu kehtestamine ja Eha tn 12 objekti valmimine ning müük.

Varahaldus tegi ka parendusi olemasolevatel haldusobjektidel. Neist olulisimad olid Tatari 25 ja Magdaleena 12 hoonetes. Jooksvat hooldust ja väiksemaid parendusi tehti kõikides Varahalduse omandis või hallata olevatel objektidel.

Kohustused krediitdiasutuste ja omaniku ees täideti korrektselt. Refinantseeriti AS'ist Swedbank võetud pikaajaline investeerimislaen ja tasuti omanikule pikaajalise laenu intresse. Ei ole kahtlust, et Varahaldus suudab ka edaspidi korrektselt täita võetud kohustused.

Kokkuvõttes saab Kiriku Varahalduse 2018 majandusaasta lugeda heaks. Kasvav konkurents kinnisvaraturul ja üüripindade pakkumiste kasv, ei mõjutanud oluliselt aastatulemit. Eelolevate aastate põhiülesandeks on jätkuvalt üüripindade vakantsi vältimine, või selle hoidmine võimalikult minimaalsel tasemel.

Tulud, kulud, kasum

2018 majandusaasta müügitulu oli 1 429 146 eurot. Võrreldes 2017 aastaga, kui müügitulu oli 1 364 259 eurot, toimunud tõus oli tingitud vakantsete ruumide rendile andmise võimalusest. Kasum lõppenud 2018 majandusaastal oli 257 214 eurot, 2017 aastal 270 521.

Personal

2018 aastal töötas Kiriku Varahalduses 8 inimest.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu	1 429 146	1 364 259
Ärikasum	483 438	496 274
Puhaskasum	257 214	270 622
Koguvabad	11 804 395	9 807 260
Lühiajalised kohustused	1515007	651 269
Pika-ja lühiajalised kohustused kokku	9 946 987	7 555 797
Omakapital	1 857 408	1 600 194
Käibevara	2 450 306	364 439
Müügitulu kasv %	4	0,2
Ärirentaablus(%)=(ärikasum/müügitulu*100	33,8	36,4
Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100	18	19,8
Varade tootlus(ROA)(%)=puhaskasum/aasta keskmised koguvabad*100	2,4	2,8
Omakapitali tulukus(ROE)(%)=puhaskasum/aastakeskmise omakapital*100	14,9	16,9
Maksevõime üldine tase=käibevara/lühiajalised kohustused	1,6	0,6
Varade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised koguvabad	0,13	0,1
Käibevarade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised käibevarad	1,02	3,7
Võlakordaja=pika-jalühiajalised kohustused/koguvabad	0,84	0,8
Võõrkapitali ja omakapitali suhe=kohustused/omakapital	5,4	4,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	181 777	8 273	2
Nõuded ja ettemaksed	78 897	25 699	3
Varud	2 189 632	330 467	5
Kokku käibevarad	2 450 306	364 439	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	17 599	17 599	7
Kinnisvarainvesteeringud	9 330 683	9 412 233	8
Materiaalsed põhivarad	5 807	12 989	9
Kokku põhivarad	9 354 089	9 442 821	
Kokku varad	11 804 395	9 807 260	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	225 856	159 984	12
Võlad ja ettemaksed	1 534 248	491 285	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 760 104	651 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 992 470	4 116 287	12
Võlad ja ettemaksed	3 194 413	3 439 510	13
Kokku pikaajalised kohustised	8 186 883	7 555 797	
Kokku kohustised	9 946 987	8 207 066	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 210	500 210	15
Kohustuslik reservkapital	47 521	47 521	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 052 463	781 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 214	270 622	
Kokku omakapital	1 857 408	1 600 194	
Kokku kohustised ja omakapital	11 804 395	9 807 260	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 429 146	1 364 259	16
Muud äritulud	16 225	2 849	17
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	1 860 799	130 104	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 416 558	-581 982	18
Mitmesugused tegevuskulud	-72 653	-70 741	19
Tööjõukulud	-159 971	-158 795	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-164 550	-162 397	8,9
Muud ärikulud	-9 078	-27 023	21
Ärikasum (kahjum)	483 360	496 274	
Intressitulud	19	2 383	
Intressikulud	-226 165	-228 035	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 214	270 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 214	270 622	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	483 360	496 274	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	164 550	178 897	
Kokku korrigeerimised	164 550	178 897	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-78 321	22 670	
Varude muutus	-1 859 165	-131 561	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 050 382	-21 635	
Laekunud intressid	19	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-239 175	544 645	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-366 915	-245 098	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-230	
Antud laenud	-400	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	17 125	
Laekunud intressid	0	2 383	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-367 315	-225 820	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 157 285	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-209 085	-191 267	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 145	-5 995	
Makstud intressid	-162 061	-163 931	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	25 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	779 994	-336 193	
Kokku rahavood	173 504	-17 368	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 273	25 641	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	173 504	-17 368	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	181 777	8 273	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			257 214	257 214
31.12.2018	500 210	47 521	1 309 677	1 857 408

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiriku Varahaldus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kiriku Varahaldus OÜ liigitub majanduslike näitajate poolest väikeettevõtjaks, kuid 2018 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 rendimaksete 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	181 777	8 273
Kokku raha	181 777	8 273

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	29 730	29 730	4
Ostjatelt laekumata arved	29 730	29 730	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 488	45 488	6
Muud nõuded	660	660	
Laenunõuded	660	660	
Ettemaksed	3 019	3 019	
Tulevaste perioodide kulud	3 019	3 019	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 897	78 897	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	29 730	30 477
Nõuded ostjate vastu	29 730	30 477
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-11 406
Kokku nõuded ostjate vastu	29 730	19 071

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	2 189 373	328 574
Lõpetamata projektid	2 189 373	328 574
Ettemaksed varude eest	259	1 893
Muud	259	1 893
Kokku varud	2 189 632	330 467

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	7 720	697		102
Käibemaks				6 686
Üksikisiku tulumaks		3 057		2 796
Sotsiaalmaks		5 504		5 392
Kohustuslik kogumispension		316		303
Töötuskindlustusmaksed		275		250
Ettemaksukonto jääk	37 768		1 087	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45 488	9 849	1 087	15 529

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	17 369	17 369
Soetamine	230	230
31.12.2017	17 599	17 599
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	17 599	17 599
31.12.2018	17 599	17 599

Pikaajalised finantsinvesteeringud:

Fossilium OÜ osalus 9% 13500

Kentmani6 KÜ osamaks 2359

Kuldnoka 4 KÜ osamaks 230

Eesti Ühispank osa 1510

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		75 818	75 818
Amortisatsioonikulu		-157 368	-157 368
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 981 290	8 133 623	10 114 913
Akumuleeritud kulum		-784 230	-784 230
Jääkmaksumus	1 981 290	7 349 393	9 330 683

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 003 933	979 520
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	462 632	432 642

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
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
Amortisatsioonikulu	-6 648	-534	-7 182	-7 182
31.12.2018				
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	36 642
Akumuleeritud kulum	-27 751	-3 084	-30 835	-30 835
Jääkmaksumus	5 499	308	5 807	5 807

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	5 766	5 766		Euribor+2,29%	EUR	30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	5 766	5 766				
	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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	5 499	12 147
Kokku	5 499	12 147

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	1 003 939	979 374
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	9 330 683	9 412 233
Kokku	9 330 683	9 412 233

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	14 016	5 211

Kasutusrendil on kaks autot

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 13-058160	2 303 534	220 090	2 083 444		Euribor+1,85	EUR	18.12.2021
Swedbank leping 18-027126	1 007 285		1 007 285		Euribor+3,85%	EUR	19.04.2020
EELK Konsistoorium	1 901 741		1 901 741		6%	EUR	12.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	5 212 560	220 090	4 992 470				
Kapitalirendikohustised kokku	5 766	5 766					
Laenukohustised kokku	5 218 326	225 856	4 992 470				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
Pikaajalised laenud kokku	4 264 360	153 839	2 208 780	1 901 741			
Kapitalirendikohustised kokku	11 911	6 145	5 766				
Laenukohustised kokku	4 276 271	159 984	2 214 546	1 901 741			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	6 145 093	5 429 256
Kokku	6 145 093	5 429 256

Tagatise summaks Eha tn.12 ja Tatari 23/25 kinnistud summas 9 643 174 eurot

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	209 549	209 549			
Võlad töövõtjatele	39	39			
Maksuvõlad	9 849	9 849			
Muud võlad	107 695	107 695			
Intressivõlad	107 695	107 695			
Saadud ettemaksed	362 018	362 018			
Tulevaste perioodide tulud	69 519	69 519			
Muud saadud ettemaksed	292 499	292 499			
Järelmaksukohustis emaettevõtjale	4 039 511	845 098	1 488 040	1 706 373	23
Kokku võlad ja ettemaksed	4 728 661	1 534 248	1 488 040	1 706 373	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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			
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	23
Muud kohustused (kinnistu ost juriidiliselt)	45 999	45 999			23
Järelmaksu kohustis emaettevõtjale M12	140 000		140 000		23
Kokku võlad ja ettemaksed	3 930 795	491 285	1 463 529	1 975 981	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 047 742	841 970
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	261 935	210 493
Antud garantiid	300 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	1 609 677	1 052 463

Omanikud ei näe lähitulevikus lähitulevikus dividendide maksmist. Laenu garantii on kokkuleppel emaettevõtja ja pangaga Mustamäe Kiriku SA laenu garantiiks.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	500 210	500 210
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 429 146	1 364 259
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 429 146	1 364 259
Kokku müügitulu	1 429 146	1 364 259
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendiga seotud tulud ja kommunaalteenused	1 326 481	1 321 428
Remonditeenus ja muud	102 665	42 831
Kokku müügitulu	1 429 146	1 364 259

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 312	2 849
Kindlustushüvitised	3 221	0
Muud	10 692	0
Kokku muud äritulud	16 225	2 849

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Energia	178 879	179 583
Elektrienergia	116 318	116 479
Soojusenergia	62 561	63 104
Veevarustusteenused	16 235	16 380
Müügiga seotud kulud ja vahendus	0	0
Objektide lõpetamine kuludesse	101 274	18 063
Lõpetamata toodangu jääkide muutus	1 860 799	130 104
Rent omanikele	10 149	23 434
Vesi ja kanalisatsioon	16 235	16 380
Lumekoristustööd ja muud koristustööd	46 619	49 294
Prügi	9 411	6 627
Ruumide remont ja hooldus	22 821	15 009
Valvesüsteemide hooldus	18 875	13 644
K6 haldusteenus	83 651	60 412
Muud	51 610	53 052
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 416 558	581 982

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	1 985	2 380
Koolituskulud	160	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	11 406
Notaritasu	7 391	264
Auto kompensatsioon	3 177	2 815
Varade kindlustus	2 279	3 351
Kasutusrent	10 155	5 211
vahendustasu	6 023	5 069
Autode remont ja hooldus	6 192	4 177
Väikevahendid	183	338
Telefonikulud	1 500	5 044
Arvutiga seotud kulud	1 271	1 081
Reklaam	0	6 240
Õigusabi ja kohtukulud	0	997
Hoonestusõigus	19 370	15 734
Riigilõiv	36	25
Muud	12 931	6 609
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 653	70 741

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	119 576	118 895
Sotsiaalmaksud	40 395	39 900
Kokku tööjõukulud	159 971	158 795
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 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	78	202
Maamaks	9 000	9 020
Narva Vestervalli 20 pankrot	0	16 500
Muud	0	1 301
Kokku muud ärikulud	9 078	27 023

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-36 977	-38 762
Intressikulu kapitalirendilt	-182	-267
Muud intressikulud	-189 006	-189 006
Kokku intressikulud	-226 165	-228 035

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EELK Konsistoorium
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	6 048 947	5 655 462

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	25 523		28 728
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 093	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	32 628	27 026

1. Arvestatud tasu on juhatuse liikme ja nõukogu tasu.
2. Soodustusi tegev-ja kõrgemalejuhtkonnale ettenähtud ei ole.
3. Müük emaettevõtjale on koos käibemaksuga. Tasumine toimus tasaarvlemise teel.
4. Intresse on arvestatud emaettevõtjale 2018 aastal laenult 114 104 eurot (2017 sama) ja järelmaksudelt arvestatud intresse 2018 aastal 74 902 eurot (2017 aastal sama).
5. Kohustised EELK Konsistooriumile:

31.12.2017 31.12.2018

5.1. Laen	1 901 741	1 901 741
5.2. Järelmaksud	3 684 607	4 039 511
5.3. Intressivõlg	69 114	107 695
KOKKU	5 655 462	6 048 947

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2019

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PARBO	Juhatuse liige	22.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kiriku Varahaldus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kiriku Varahaldus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 arvestuseksperptide 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 arvamust. 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 auditiprotseduuri 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 arvamust. 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

27.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	28.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 052 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 214
Kokku	1 309 677

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 052 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 214
Kokku	1 309 677

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1429146	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