

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 5025039, +372 6422002

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

Tegevusaruanne

Osaühingu Kiriku Varahaldus põhitegevuseks on jätkuvalt nii ettevõtte enda omandisse kuuluva kui ka Eesti Evangeelsele Luterlikule Kirikule kuuluva kinnisvara haldamine ja arendamine, eesmärgiga teenida pikaajalist tulu vara väljaüürimise või rentimise kaudu.

Osaühingu Kiriku Varahaldus möödunud majandusaasta tulemust kujundasid peamiselt kaks asjaolu: Eha 12 eluhoone arenduse valmimine ja müük Tallinnas ning kasvanud äripindade üürnike voolavus, millega kaasnes paratamatu tulude kahanemine ja investeeringute kasv üüripindade parendustesse. Peamiselt tehti parendusi Tatari 25 ja Magdaleena 12 hoonetes Tallinnas ning Rakvere 8 hoones Jõhvis.

Üldiselt laekusid rahavood siiski vastavalt oodatule ja üüripindade vakants jäi talutava normi piiridesse. Mõnede üürnike poolset makseviivitused on aastast aastasse jätkuv probleem millega tuleb pidevalt tegeleda. Kahjuks oli ka majandusaasta lõppedes laekumata üürivõlg ning aasta jooksul lõpetati üürilepinguid muuhulgas ka võlgadest tulenevalt.

Kohustused krediitdiastutuste ja osaühingu omaniku ees täideti. Osaühingu Kiriku Varahaldus majanduslik jätkusuutlikkus ja võime ka edaspidi täita võetud kohustused ja tasuda laenud, kahtluse all ei ole.

Kokkuvõttes saab Osaühingu Kiriku Varahaldus 2019 majandusaasta lugeda heaks. Ärikinnisvaraturu suundumuste mõju aastatulemile - peamiselt konkureerivate pakkumiste kasv, aga ka hinnatundlikkus ja kliendiootuste muutused - jäi siiski esialgu oodatust tagasihoidlikumaks. Küll aga ei ole need mõjutustegurid kuhugi kadunud ning tuleval aastal tuleb olla veel paindlikum.

Eelolevate aastate põhiülesandeks on üüripindade vakantsi vältimine või selle hoidmine võimalikult väiksemahulisena. Arendusobjektide osas on jätkuvalt eesmärkideks Maakri tn kõrghoone projektis detailplaneeringu kehtestamine, Kristiina 10 detailplaneeringu kehtestamine ja Tartu mnt 16a planeeringu käivitamine.

Tulud, kulud, kasum

2019 majandusaasta müügitulu oli 4 070 433 eurot. Võrreldes 2018 aastaga müügitulu suurenes seoses Eha tn. aernduse müügiga. Kasum lõppenud 2019 majandusaastal oli 362 216 eurot, 2018 aastal 257 214 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Müügitulu	4 070 433	1 429 146
Ärikasum	592 076	483 360
Puhaskasum	362 216	257 214
Koguvamad	9 745 956	11 804 395
Lühiajalised kohustused	832 543	1 760 104
Pika-ja lühiajalised kohustused kokku	7 526 332	9 946 987
Omakapital	2 219 624	1 857 408
Käibevara	556 938	2 450 306
Käibe kasv(%)=(müügitulu 2019-müügitulu 2018)/müügitulu 2018*100	184,8	4
Ärirentaablus(%)=(ärikasum/müügitulu*100	14,5	33,8
Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100	8,9	18
Varade tootlus(ROA)(%)=puhaskasum/aasta keskmised koguvamad*100	3,7	2,1
Omakapitali tulukus(ROE)(%)=puhaskasum/aastakeskmise omakapital*100	16,3	13,8
Maksevõime üldine tase=käibevara/lühiajalised kohustused	0,7	1,6
Varade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised koguvamad	0,4	0,13
Käibevarade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised käibevarad	7,3	1,02

Võlakordaja=pika-jalühiajalised kohustused/koguvamad	0,8	0,84
Võõrkapitali ja omakapitali suhe=kohustused/omakapital	3,4	5,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 034	181 777	
Nõuded ja ettemaksed	72 698	78 897	2
Varud	430 206	2 189 632	3
Kokku käibevarad	556 938	2 450 306	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	17 599	17 599	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 171 419	9 330 683	6
Materiaalsed põhivarad	0	5 807	7
Kokku põhivarad	9 189 018	9 354 089	
Kokku varad	9 745 956	11 804 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	216 200	225 856	10
Võlad ja ettemaksed	616 343	1 534 248	11
Kokku lühiajalised kohustised	832 543	1 760 104	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 768 985	4 992 470	10
Võlad ja ettemaksed	2 924 804	3 194 413	11
Kokku pikaajalised kohustised	6 693 789	8 186 883	
Kokku kohustised	7 526 332	9 946 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 210	500 210	13
Kohustuslik reservkapital	50 021	47 521	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 307 177	1 052 463	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 216	257 214	
Kokku omakapital	2 219 624	1 857 408	
Kokku kohustised ja omakapital	9 745 956	11 804 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 070 433	1 429 146	14
Muud äritulud	5 231	16 225	15
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-1 759 162	1 860 799	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 271 636	-2 416 558	16
Mitmesugused tegevuskulud	-69 121	-72 653	17
Tööjõukulud	-207 330	-159 971	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-165 071	-164 550	6.7
Muud ärikulud	-11 268	-9 078	19
Ärikasum (kahjum)	592 076	483 360	
Intressitulud	52	19	
Intressikulud	-229 912	-226 165	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	362 216	257 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 216	257 214	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	592 076	483 360	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	165 071	164 550	6,7
Kokku korrigeerimised	165 071	164 550	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 599	-78 321	
Varude muutus	1 759 426	-1 859 165	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 076 519	1 050 382	
Laekunud intressid	52	19	
Kokku rahavood äritegevusest	1 446 705	-239 175	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-245 098	-366 915	
Antud laenud	-400	-400	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-245 498	-367 315	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	677 271	1 157 285	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 904 646	-209 085	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 766	-6 145	
Makstud intressid	-95 809	-162 061	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 328 950	779 994	
Kokku rahavood	-127 743	173 504	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	181 777	8 273	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-127 743	173 504	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 034	181 777	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			362 216	362 216
Muutused reservides		2 500	-2 500	0
31.12.2019	500 210	50 021	1 669 393	2 219 624

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiriku Varahaldus OÜ 2019. 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 2019 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 lähenditena 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.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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, ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemas olemas asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramisel individuaalmaksumuse meetodit. Kinnisvara müügiks ehitamisel arendusega seotud laenukulutused lisatakse varude soetusmaksumusse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende netorealiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvaraobjekti müügil kajastatakse müügitulu kaupade müügist ning kulu kasumiaruande real "kaubad, toore, materjal ja teenused". Müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ja müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel 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 arvestamisel 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.

Ettevõtte kui rendile andja

Rendile andjana kajastab ettevõtte kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, olenemata sellest, kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara ettevõtte ei ole.

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 soetus-maksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega, 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 järg-nevatel 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.

Kinnisvara müüki (uusarendus) kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvara juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "võlad ja ettemaksed"

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	65 751	65 751	
Ostjatelt laekumata arved	65 751	65 751	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 893	1 893	4
Muud nõuded	1 060	1 060	
Laenunõuded	1 060	1 060	
Ettemaksed	3 994	3 994	
Tulevaste perioodide kulud	3 019	3 019	
Muud makstud ettemaksed	975	975	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 698	72 698	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	29 730	29 730	
Ostjatelt laekumata arved	29 730	29 730	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 488	45 488	4
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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	101 208	2 189 373
Lõpetamata projektid	101 208	2 189 373
Valmistoodang	328 998	0
Eha tn. müümata korterid	328 998	0
Ettemaksed varude eest	0	259
Muud	0	259
Kokku varud	430 206	2 189 632

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			7 720	697
Käibemaks		11 983		0
Üksikisiku tulumaks		3 795		3 057
Erisoodustuse tulumaks		898		0
Sotsiaalmaks		7 905		5 504
Kohustuslik kogumispension		237		316
Töötuskindlustusmaksed		233		275
Ettemaksukonto jääk	1 893		37 768	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 893	25 051	45 488	9 849

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2017		Kokku
	Aktsiad ja osad		
31.12.2017		17 599	17 599
31.12.2018		17 599	17 599
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil		17 599	17 599
	31.12.2018		Kokku
	Aktsiad ja osad		
31.12.2018		17 599	17 599
31.12.2019		17 599	17 599
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil		17 599	17 599

Pikaajalised finantsinvesteeringud:
Fossilium OÜ osalus 9% 13500

Kentmani6 KÜ osamaks 2359
 Kuldnoa 4 KÜ osamaks 230
 TÜ Eesti Ühiskapital osa 1510

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-159 264	-159 264
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 981 290	8 133 623	10 114 913
Akumuleeritud kulum		-943 494	-943 494
Jääkmaksumus	1 981 290	7 190 129	9 171 419

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	963 303	1 003 933
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	520 232	462 632

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
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
Amortisatsioonikulu	-5 499	-308	-5 807	-5 807
31.12.2019				
Soetusmaksumus	33 250	3 392	36 642	36 642
Akumuleeritud kulum	-33 250	-3 392	-36 642	-36 642
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	0	0	0	0	0	0
Kapitalirendikohustised kokku						
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	5 766	5 766		Euribor+2,29%	EUR	30.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	5 766	5 766				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	0	5 499
Kokku	0	5 499

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	963 303	1 003 939
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	9 171 419	9 330 683
Kokku	9 171 419	9 330 683

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	4 457	14 016

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	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	2 083 444	216 200	1 867 244		Euribor+1,85	EUR	18.12.2021	
Swedbank leping 18-027126	0	0	0		0	0	0	
EELK Konsistoorium	1 901 741	0	1 901 741		6%	EUR	12.07.2023	
Pikaajalised laenud kokku	3 985 185	216 200	3 768 985					
Laenukohustised kokku	3 985 185	216 200	3 768 985					
	31.12.2018	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	2 303 534	220 090	2 083 444		Euribor+1,85	EUR	18.12.2021	
Swedbank leping 18-027126	1 007 285	0	1 007 285		Euribor+3,85%	EUR	19.04.2020	
EELK Konsistoorium	1 901 741	0	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						8
Laenukohustised kokku	5 218 326	225 856	4 992 470					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	4 051 308	6 145 093
Kokku	4 051 308	6 145 093

Tagatiseks on kinnistud Eha tn.12 ja Tatari 23/25

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38 881	38 881			
Võlad töövõtjatele	612	612			
Maksuvõlad	25 051	25 051			4
Muud võlad	207 147	207 147			
Intressivõlad	206 888	206 888			21
Muud viitvõlad	259	259			
Saadud ettemaksed	75 044	75 044			
Tulevaste perioodide tulud	50 392	50 392			
Muud saadud ettemaksed	24 652	24 652			
Järeilmaksukohusis emaaettevõtjale	3 194 412	269 608	1 488 040	1 436 764	21
Kokku võlad ja ettemaksed	3 541 147	616 343	1 488 040	1 436 764	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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			4
Muud võlad	107 695	107 695			
Intressivõlad	107 695	107 695			21
Saadud ettemaksed	362 018	362 018			
Tulevaste perioodide tulud	69 519	69 519			
Muud saadud ettemaksed	292 499	292 499			
Järeilmaksukohusis emaaettevõtjale	4 039 511	845 098	1 488 040	1 706 373	21
Kokku võlad ja ettemaksed	4 728 661	1 534 248	1 488 040	1 706 373	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 435 678	1 047 742
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	233 715	261 935
Antud garantiid	0	300 000
Kokku tingimuslikud kohustised	1 669 393	1 609 677

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	500 210	500 210
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 070 433	1 429 146
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 070 433	1 429 146
Kokku müügitulu	4 070 433	1 429 146
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 306 457	1 326 481
Muud teenused	47 428	102 665
Kinnisvara müük (uusarendus)	2 716 548	0
Kokku müügitulu	4 070 433	1 429 146

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 312
Kindlustushüvitised	4 943	3 221
Muud	288	10 692
Kokku muud äritulud	5 231	16 225

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

	2019	2018
Energia	196 012	178 879
Elektrienergia	121 066	116 318
Soojusenergia	74 946	62 561
Veevarustusteenused	15 512	16 235
Müüdud kauba (uusarendus ja muud) ostukulud	2 476 831	101 274
Lõpetamata ja valmistoodangu jääkide muutus	-1 759 162	1 860 799
Rent omanikele	41 004	10 149
Sise-ja väliskoristus	47 926	44 487
Lumekoristustööd ja muud koristustööd	1 494	46 619
Prügi	9 378	9 411
Ruumide remont ja hooldus	90 394	22 821
Valvesüsteemide hooldus	23 109	18 875
Haldusteenus	72 916	83 651
Muud	56 222	23 358
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 271 636	2 416 558

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	3 872	1 985
Koolituskulud	0	160
Notaritasu	1 686	7 391
Auto kompensatsioon	3 386	3 177
Varade kindlustus	2 767	2 279
Kasutusrent	4 407	10 155
vahendustasu	1 367	6 023
Autode remont ja hooldus	6 173	6 192
Väikevahendid	0	183
Telefonikulud	285	1 500
Arvutiga seotud kulud	1 165	1 271
Hoonestusõigus	18 389	19 370
Riigilõiv	287	36
Muud	25 337	12 931
Kokku mitmesugused tegevuskulud	69 121	72 653

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	155 189	119 576
Sotsiaalmaksud	52 141	40 395
Kokku tööjõukulud	207 330	159 971
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)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	78
Maamaks	10 791	9 000
Liikmemaksud	477	0
Kokku muud ärikulud	11 268	9 078

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-40 847	-36 977
Intressikulu kapitalirendilt	-59	-182
Muud intressikulud	-189 006	-189 006
Kokku intressikulud	-229 912	-226 165

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EELK Konsistoorium
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 303 042	6 048 947

Laenud

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	84 910	6%	EUR	12.07.2023

2018	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	75 523	6%	EUR	12.07.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	34 910	25 523

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	38 561	32 628

1. Arvestatud tasu on juhatuse liikme ja nõukogu tasu

2. Soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ettenähtud ei ole.

3. Müük emaettevõtjale on koos käibemaksuga. Tasumine toimus tasaarvlemise teel.

4. Intresse on arvestatud emaettevõtjalt saadud laenult 2019 aastal 114 104 eurot (2018 sama) ja järelmaksudelt on arvestatud intresse 2019 aastal 74 902 eurot (2018 aastal sama).

5. Kohustised EELK Konsistooriumile:

	31.12.2019	31.12.2018
Laen	1 901 741	1 901 741
Järelmaksud	3 194 412	4 039 511
Intressivõlg	206 889	107 695
KOKKU	5 303 042	6 048 947

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2020

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PARBO	Juhatuse liige	23.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kiriku Varahaldus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kiriku Varahaldus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 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 auditi protseduurid 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 auditi protseduure, 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 märkimisväärsed kahtlused 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

Auditoriettevõtja tegevusloa number:105

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

24.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	24.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 307 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 216
Kokku	1 669 393

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 307 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 216
Kokku	1 669 393

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	2716548	66.74%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1353885	33.26%	Ei

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 5025039
E-posti aadress	varahaldus@eelk.ee