

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

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. Ettevõtte üüripindade portfellis on Tallinnas Kentmanni 6, Tatari 25, Maakri 29, Tehnika 115, Lastekodu 6a ja Jõhvis Rakvere 8 asuvad äripinnad ning paar Tallinnas asuvat korterit. Lisaks haldab ettevõtte hooneid aadressidel Kiriku plats 3 ja Magdaleena 12 Tallinnas.

Sarnaselt 2020. aastale oli Osaühingu Kiriku Varahaldus möödunud majandusaasta tulemuse peamiseks kujundajaks pandeemia tõttu halvenenud olukord Eesti majanduses. Majandusaasta tulemust mõjutasid üürnikele tehtud hinnaalandused ja osade üürnike ebakorrapärane maksedistsipliin. Aasta teises pooles oli näha pandeemia mõjude leevendumist, aga siiski mitte veel täielikku käibe taastumist. Kokkuvõtvalt oli pandeemia negatiivne mõju Osaühingu Kiriku Varahaldus äripindade üüriarile 2021. aastal umbes poole väiksem kui aasta varem. Kokkuvõttes saab jätkuvas pandeemia olukorras ja keerulistes majandustingimustes Osaühingu Kiriku Varahaldus 2021 majandusaasta lugeda siiski rahuldavaks.

Kohustused krediidiasutuste ees täideti täies mahus, osaühingu omaniku ees kokkuleppel osaliselt. Osaühingu Kiriku Varahaldus pikaajaline majanduslik jätkusuutlikkus ja võime ka edaspidi täita võetud kohustused ning tasuda investeerimislaenuid kahtluse all ei ole. Olulise aruandluskuupäeva järgse sündmusena korraldati 2022 aasta alguses osaühingu ja emaettevõtte vahelised pikaajalised finantssuhted.

Arendusobjektide osas töötatakse jätkuvalt Maakri tn kõrghoone, Kristiina tn 10 elumaja ja Tartu mnt 16a ärihoone projektide ja ideedega.

2021 majandusaasta müügitulu oli 1 276 828 eurot ja kasum 145 814 eurot. 2020 majandusaasta vastavad numbrid koos arenduse laojäägi müügiga olid 1 519 180 eurot ja kasum 61 477 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu	1 276 828	1 519 180
Ärikasum	368 636	288 221
Puhaskasum	145 814	61 477
Koguvarad	9 390 288	9 543 272
Lühiajalised kohustused	1 231 544	1 100 369
Pika-ja lühiajalised kohustused kokku	6 963 373	7 262 171
Omakapital	2 426 915	2 281 101
Käibevara	533 673	556 938
Käibe kasv(%)=(müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*100	-16,4	-62,7
Ärirentaablus(%)=(ärikasum/müügitulu*100	29,0	19,0
Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100	11,5	4,0
Varade tootlus(ROA)(%)=puhaskasum/aasta keskmised koguvarad*100	1,5	0,6
Omakapitali tulukus(ROE)(%)=puhaskasum/aastakeskmine omakapital*100	6,2	2,7
Maksevõime üldine tase=käibevara/lühiajalised kohustused	0,43	0,5
Varade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised koguvarad	0,13	0,2
Käibevarade käibekordaja=müügitulu/aasta keskmised käibevarad	3,0	3,0
Võlakordaja=pika-jalühiajalised kohustused/koguvarad	0,8	0,8
Võõrkapitali ja omakapitali suhe=kohustused/omakapital	3,2	3,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	377 758	371 644	
Nõuded ja ettemaksed	56 974	49 258	2
Varud	98 941	92 991	3
Kokku käibevarad	533 673	513 893	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 724	17 224	
Kinnisvarainvesteeringud	8 852 891	9 012 155	5
Kokku põhivarad	8 856 615	9 029 379	
Kokku varad	9 390 288	9 543 272	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 892	222 000	7
Võlad ja ettemaksed	1 133 652	878 166	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 231 544	1 100 166	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 451 241	3 541 809	7
Võlad ja ettemaksed	2 280 588	2 620 196	8
Kokku pikaajalised kohustised	5 731 829	6 162 005	
Kokku kohustised	6 963 373	7 262 171	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 210	500 210	10
Kohustuslik reservkapital	50 021	50 021	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 730 870	1 669 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 814	61 477	
Kokku omakapital	2 426 915	2 281 101	
Kokku kohustised ja omakapital	9 390 288	9 543 272	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 276 828	1 519 180	11
Muud äritulud	2 210	2 833	12
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	5 950	-337 215	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-493 262	-448 980	13
Mitmesugused tegevuskulud	-84 404	-81 920	14
Tööjõukulud	-169 810	-197 206	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-159 264	-159 264	5
Muud ärikulud	-9 612	-9 207	16
Ärikasum (kahjum)	368 636	288 221	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-498	0	
Intressitulud	162	38	
Intressikulud	-222 486	-226 782	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	145 814	61 477	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 814	61 477	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	368 636	288 221	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	159 264	159 264	5
Kokku korrigeerimised	159 264	159 264	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84 245	23 440	
Varude muutus	-5 950	337 215	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	31 851	-77 281	
Laekunud intressid	162	38	
Kokku rahavood äritegevusest	469 718	730 897	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-160 000	-35 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 060	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	13 002	375	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-145 938	-34 625	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-214 675	-221 376	
Makstud intressid	-102 991	-157 286	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-317 666	-378 662	
Kokku rahavood	6 114	317 610	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	371 644	54 034	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 114	317 610	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	377 758	371 644	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	500 210	50 021	1 669 393	2 219 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)			61 477	61 477
31.12.2020	500 210	50 021	1 730 870	2 281 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)			145 814	145 814
31.12.2021	500 210	50 021	1 876 684	2 426 915

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiriku Varahaldus OÜ 2021. 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 2021 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 14/86 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 126	54 126	
Ostjatelt laekumata arved	54 126	54 126	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	748	748	4
Ettemaksed	2 100	2 100	
Tulevaste perioodide kulud	1 908	1 908	
Muud makstud ettemaksed	192	192	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 974	56 974	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45 029	45 029	
Ostjatelt laekumata arved	45 029	45 029	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	535	535	4
Laenunõuded	1 060	1 060	
Ettemaksed	2 634	2 634	
Tulevaste perioodide kulud	2 634	2 634	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 258	49 258	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	98 941	92 991
Lõpetamata projektid	98 941	92 991
Ettemaksed varude eest		
Muud		
Kokku varud	98 941	92 991

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				0
Käibemaks		6 114		7 994
Üksikisiku tulumaks		3 690		3 493
Erisoodustuse tulumaks		255		222
Sotsiaalmaks		6 726		6 309
Kohustuslik kogumispension		269		243
Töötuskindlustusmaksed		238		212
Ettemaksukonto jääk	748		535	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	748	17 292	535	18 473

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-159 264	-159 264
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 981 290	8 133 623	10 114 913
Akumuleeritud kulum		-1 102 758	-1 102 758
Jääkmaksumus	1 981 290	7 030 865	9 012 155
Amortisatsioonikulu		-159 264	-159 264
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 981 290	8 133 623	10 114 913
Akumuleeritud kulum		-1 262 022	-1 262 022
Jääkmaksumus	1 981 290	6 871 601	8 852 891

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	931 649	896 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	457 346	409 758

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	931 649	896 672
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	8 852 891	9 012 155
Kokku	8 852 891	9 012 155

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 13-058160	1 647 392	97 892	1 549 500		Euribor+1,85%	EUR	18.01.2027
EELK Konsistoorium	1 901 741		1 901 741		6%	EUR	12.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 549 133	97 892	3 451 241				
Laenukohustised kokku	3 549 133	97 892	3 451 241				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 13-058160	1 862 068	222 000	1 640 068		Euribor+1,85	EUR	18.01.2022
EELK Konsistoorium	1 901 741		1 901 741		6%	EUR	12.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 763 809	222 000	3 541 809				
Laenukohustised kokku	3 763 809	222 000	3 541 809				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	3 929 076	3 990 192
Kokku	3 929 076	3 990 192

Tagatis:

Ühishüpeteek korteriomanditele Tatari t. 23a/25

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	59 732	59 732			
Maksuvõlad	17 292	17 292			4
Muud võlad	258 342	258 342			
Intressivõlad	258 217	258 217			
Muud viitvõlad	125	125			
Saadud ettemaksed	79 462	79 462			
Tulevaste perioodide tulud	59 589	59 589			
Muud saadud ettemaksed	19 873	19 873			
Järelmaksukohusis emajettevõtjale	2 999 412	718 824	880 588	1 400 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 414 240	1 133 652	880 588	1 400 000	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 683	27 683			
Maksuvõlad	18 473	18 473			4
Muud võlad	214 190	214 190			
Intressivõlad	214 190	214 190			
Saadud ettemaksed	78 604	78 604			
Tulevaste perioodide tulud	57 948	57 948			
Muud saadud ettemaksed	20 656	20 656			
Järelmaksukohustis emajettevõtjale	3 159 412	539 216	1 220 196	1 400 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 498 362	878 166	1 220 196	1 400 000	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 646 214	1 528 459
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	230 470	243 517
Kokku tingimuslikud kohustised	1 876 684	1 771 976

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	500 210	500 210
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 276 828	1 519 180
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 276 828	1 519 180
Kokku müügitulu	1 276 828	1 519 180
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus koos kommunaalteenuste edasimüügiga	1 258 599	1 136 807
Muud teenused	18 229	31 540
Kinnisvara müük (uusarendus)	0	350 833
Kokku müügitulu	1 276 828	1 519 180

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 210	1 210
Kindlustushüvitised	0	181
Muud	0	1 442
Kokku muud äritulud	2 210	2 833

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	35 916	21 805
Energia	132 225	89 486
Elektrienergia	92 265	59 487
Soojusenergia	39 960	29 999
Veevarustusteenused	4 699	5 440
Müüdud kauba (uusarendus ja muud) ostukulud	0	342 329
Lõpetamata ja valmistoodangu jääkide muutus	5 950	-337 215
Rent omanikele	1 546	8 891
Sise- ja väliskoristus	43 295	40 526
Lumekoristustööd ja muud koristustööd	3 277	1 432
Prügi	4 481	7 364
Ruumide remont ja hooldus	20 817	63 132
Valvesüsteemide hooldus	16 083	22 273
Haldusteenus	196 812	147 706
Muud	28 161	35 811
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	493 262	448 980

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	4 117	3 654
Notaritasu ja õigusabi	1 105	42
Auto kompensatsioon	3 632	3 450
Varade kindlustus	2 169	2 087
Kasutusrent	3 718	4 584
vahendustasu	2 383	1 282
Autode remont ja hooldus, parkimine	6 384	7 528
Väikevahendid	2 823	2 212
Arvutiga seotud kulud	2 817	3 049
Hoonestusõigus	16 645	17 130
Inkassoteenus	0	1 480
Sideteenused	14 251	16 289
Erisoodustuse maksud	6 942	7 151
Pangateenus (sh. laenu refinants.)	3 241	0
Koolitus	119	0
Muud	14 058	11 982
Kokku mitmesugused tegevuskulud	84 404	81 920

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	127 152	147 635
Sotsiaalmaksud	42 658	49 571
Kokku tööjõukulud	169 810	197 206
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	9 612	9 207
Liikmemaksud	0	0
Kokku muud ärikulud	9 612	9 207

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-32 990	-37 286
Muud intressikulud	-189 496	-189 496
Kokku intressikulud	-222 486	-226 782

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksud		
Emaettevõtja	718 824	539 216
Kokku võlad ja ettemaksud	718 824	539 216

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		

Emaettevõtja	1 901 741	1 901 741
Kokku laenukohustised	1 901 741	1 901 741
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 280 588	2 620 196
Kokku võlad ja ettemaksed	2 280 588	2 620 196

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 901 741	1 901 741	189 496
Kokku laenukohustised	1 901 741	1 901 741	189 496

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 901 741	1 901 741	189 496
Kokku laenukohustised	1 901 741	1 901 741	189 496

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	75 469	34 910
Kokku ostetud	75 469	34 910

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	39 914	41 200

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.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

1. Koroonaviirus COVID-19 mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades muuhulgas probleeme ka ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Aruande koostamise seisuga on see sündmus ettevõtte tegevusele mõju avaldanud, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei ole võimalik anda realistlikke hinnanguid haiguspuhangu võimaliku mõju kohta tulevikus. 2020 aasta tulemust mõjutasid negatiivselt valitsuse poolt seatud piirangud, üürnikele tehtud hinnaalandused, mõned ootamatud vakantsid, mis tõid kaasa uute üürnike leidmiseks ja pindade remontimiseks vajaminevad kulutused. Selline olukord jätkus ka 2021 aastal, kuid väiksemas ja ajaliselt väiksemas mahu. Kokkuvõtvalt oli pandeemia negatiivne mõju OÜ Kiriku Varahalduse äripindade üüriärile 2021.aastal umbes poole väiksem kui aasta varem. 2021.a. teises pooles oli näha pandeemia majanduslike mõjude leevendumist, aga siiski mitte veel täielikku käibe taastumist.

2. Lühiajalised kohustused ületavad käibevara

Eelmise majandusaasta lõppedes tegi juhtkond emaettevõtjale ettepaneku korrastada organisatsioonide vahelisi pikaajalisi finantssuhteid. Käesoleva aruande kirjutamise hetkeks ongi olulise aruandekuupäeva järgse sündmusena osaühingu ja emaettevõtte vahelised pikaajalised finantssuhted põhjalikult analüüsitud ja korrastatud.

2022 aasta veebruarikuus ettevõtte lühiajalised kohustused enam käibevara ei ületa, kõik eelmises aastaaruandes loetletud riskid on maandatud ning ettevõtte on enam kui jätkusuutlik. Emaettevõttele tasumata intresside arvelt on suurendatud osaühingu osakapitali. Mitme pikaajalise lepingu maksegraafikud on muudetud viisil, et käesolevast aastast väheneb iga-aastaste laenude kohustis. Muuhulgas on uuendatud ka osaühingu põhikiri.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2022

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI PARBO	Juhatuse liige	01.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kiriku Varahaldus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Kiriku Varahaldus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust, juhime tähelepanu Kiriku Varahalduse OÜ raamraamatupidamise aastaaruande lisas 19 esitatud informatsioonile. Antud lisas on kirjeldatud olulistest mõjudest ettevõtte likviidsuse probleemidele ja finantsnäitajatele. Juhtkond on ka kirjeldanud vastuvõetud meetmed, mis leevendaks antud asjaolu.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärsel kahtlul 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 105

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

03.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kiriku Varahaldus (registrikood: 11014962) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	03.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 730 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 814
Kokku	1 876 684

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1276828	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Evangeelne Luterlik Kirik	80208720	Eesti	1172643 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6422002
Mobiiltelefon	+372 5025039
E-posti aadress	varahaldus@eelk.ee