

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ EAÕK Varahaldus

registrikood: 11059516

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Wismari tn 32

postisihthnumber: 10136

telefon: +372 5651090

e-posti aadress: eoc@eoc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ EAÕK Varahaldus põhitegevus on ärikinnisvara üürimine ja haldamine.

Möödunud majandusaastal jätkati põhitegevusega ja selle efektiivsuse parendamisega. Majandusaasta lõppedes oli hoone täituvus rentnikega 95%.

Möödunud majandusaasta lõppes OÜ EAÕK Varahaldus jaoks 28 443 EUR suuruse puhaskasumiga, kusjuures müügitulu oli 184 762 EUR, jäädes eelmise aastaga samale tasemele.

Kahjumiks kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kujunes 18 000 EUR.

Ettevõtte ärikasum oli 134 186 EUR ja bilansimaht oli 2 699 276 EUR.

EAÕK Varahaldus OÜ on alustanud läbirääkimisi erinevate pankadega LHV Pank AS-st võetud ning mais 2025 lõppeva laenu refinantseerimiseks. EAÕK Varahaldus OÜ on tänaseks juhtivatelt Eesti kommertspankadelt saanud, praegu kehtiva laenulepingu tingimustest, oluliselt paremaid pakkumisi. Laenu refinantseerimise kokkuleppeni on plaan jõuda käesoleva aasta aprilli kuu jooksul.

Ettevõttele ei ole palgalisi töötajaid. Ettevõtte majandustegevust korraldati läbi juhtimisteenuse, käsunduslepingu alusel, sisseostmise.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 082	12 905	
Nõuded ja ettemaksed	8 357	10 832	2
Kokku käibevarad	20 439	23 737	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 678 000	2 696 000	4
Materiaalsed põhivarad	837	1 725	5
Kokku põhivarad	2 678 837	2 697 725	
Kokku varad	2 699 276	2 721 462	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 277 979	47 175	6
Võlad ja ettemaksed	33 291	38 524	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 311 270	85 699	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 082 990	2 356 506	6
Võlad ja ettemaksed	29 580	32 254	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 112 570	2 388 760	
Kokku kohustised	2 423 840	2 474 459	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 612	124 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 433	115 616	
Kokku omakapital	275 436	247 003	
Kokku kohustised ja omakapital	2 699 276	2 721 462	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	184 762	184 805	
Muud äritulud	0	71 000	9
Mitmesugused tegevuskulud	-31 688	-36 925	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-888	-927	
Muud ärikulud	-18 000	-559	
Ärikasum (kahjum)	134 186	217 394	
Intressitulud	1 400	1 127	
Intressikulud	-107 153	-102 905	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 433	115 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 433	115 616	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EAÕK Varahaldus 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist väikeettevõtetele kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtete alusel. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Nõuded ja ettemaksed

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni

vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 €

Rendid

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

Finantskohustised

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

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

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

Finantskohustisi 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Maksustamine

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

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet ning kõrgemat ja tegevjuhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 126	8 126
Ettemaksed	231	231
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 357	8 357
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 601	10 601
Ettemaksed	231	231
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 832	10 832

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 645	2 290
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 645	2 290

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 625 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	71 000
31.12.2023	2 696 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-18 000
31.12.2024	2 678 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	182 450	184 805
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	88 377	71 079

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 961	2 961
Akumuleeritud kulum	-309	-309
Jääkmaksumus	2 652	2 652
Amortisatsioonikulu	-927	-927
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 961	2 961
Akumuleeritud kulum	-1 236	-1 236
Jääkmaksumus	1 725	1 725
Amortisatsioonikulu	-888	-888
31.12.2024		
Soetusmaksumus	2 961	2 961
Akumuleeritud kulum	-2 124	-2 124
Jääkmaksumus	837	837

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	1 092 978	1 092 978			3,9% + 6 kuu Euribor	EUR	05.05.2025
Laen emattevõttelt	5 000	5 000			1%	EUR	31.01.2025
Laen emattevõttelt	48 193	48 193			1%	EUR	15.05.2025
Laen emattevõttelt	131 808	131 808			7%	EUR	15.05.2025
Lühiajalised laenud kokku	1 277 979	1 277 979					
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	1 082 990	0	176 495	906 495	1%	EUR	15.12.2032
Pikaajalised laenud kokku	1 082 990		176 495	906 495			
Laenukohustised kokku	2 360 969	1 277 979	176 495	906 495			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	5 000	5 000			0%	EUR	31.08.2024
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 125 691	32 175	1 093 516	0	3,9% + 6 kuu Euribor	EUR	05.05.2025
Laen emattevõttelt	1 082 989	0	176 494	906 495	1%	EUR	15.12.2032
Laen emattevõttelt	131 808	0	129 249	2 559	7%	EUR	15.01.2030
Laen emattevõttelt	48 193	0	48 193	0	1%	EUR	15.11.2028
Laen emattevõttelt	10 000	10 000	0	0	1%	EUR	15.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 398 681	42 175	1 447 452	909 054			
Laenukohustised kokku	2 403 681	47 175	1 447 452	909 054			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	2 678 000	2 696 000
Kokku	2 678 000	2 696 000

LHV Pank AS-ilt saadud laenuks on andnud emattevõtte Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik käenduse EAÕK Varahaldus OÜ-le summas 100 000 EUR.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 555	8 555	0	
Maksuvõlad	2 645	2 645	0	3
Muud võlad	22 091	22 091	0	
Intressivõlad	22 091	22 091	0	
Deposiit	29 580	0	29 580	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 871	33 291	29 580	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 394	10 394	0	
Maksuvõlad	2 290	2 290	0	3
Muud võlad	25 840	25 840	0	
Intressivõlad	25 840	25 840	0	
Deposiit	32 254	0	32 254	
Kokku võlad ja ettemaksed	70 778	38 524	32 254	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	71 000	4
Kokku muud äritulud	0	71 000	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-14 310	-19 223
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-2 658
Raamatupidamise kulud	-6 000	-6 000
Juriidilised kulud	0	-158
Halduskulud	-11 378	-8 886
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 688	-36 925

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei töötanud aruandeperioodil ühtegi töötajat.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-18 000	0	4
Muud	0	-559	
Kokku muud ärikulud	-18 000	-559	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-107 153	-102 905
Kokku intressikulud	-107 153	-102 905

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		

Emaettevõtja	185 002	10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 000
Kokku laenukohustised	185 002	15 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	16 714	19 358
Kokku võlad ja ettemaksed	16 714	19 358

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 082 989	1 262 991
Kokku laenukohustised	1 082 989	1 262 991

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 277 991	0	5 000	1 272 991	20 684
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	0	15 000	5 000	0
Kokku laenukohustised	1 297 991	0	20 000	1 277 991	20 684

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 272 991	0	5 000	1 267 991	20 638
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	1 600	6 600	0	0
Kokku laenukohustised	1 277 991	1 600	11 600	1 267 991	20 638

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtja	100 000	100 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	100 000	100 000

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

EAÕK Varahaldus OÜ on alustanud läbirääkimisi erinevate pankade LHV Pank AS-st võetud ning mais 2025 lõppeva laenu refinantseerimiseks. Kõnelused on plaanis lõpule viia aprillis 2025.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2025

OÜ EAÕK Varahaldus (registrikood: 11059516) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR SARAPIK	Juhatuse liige	13.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	240 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 433
Kokku	269 045

Kasumit ei jaotata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	184762	100.00%	Jah