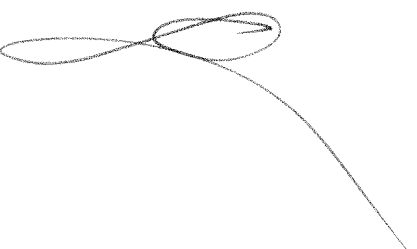


OÜ ATM Haldus

2010.A. MAJANDUSAASTA KONSOLIDEERITUD ARUANNE

Juridiline aadress:	Vanaveski talu Tuhala Kose vald Harjumaa 75103
Äriregistri kood:	10866605
Telefon:	50 41 465
Faks:	6814 152
E-post:	arvo.oliveri@kelina.ee
Põhitegevusala:	tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus, haldamine ja vahendus
Majandusaasta algus:	01.01.2010
Majandusaasta lõpp:	31.12.2010

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.
Majandusaasta aruandele lisatakse müügitulu jaotus, kasumi jaotamise ettepanek, sõltumatu auditiiri raport ja osanike
nimekiri.



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aruandele	3
Konsolideeritud raamatupidamisbilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	4
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	4
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	5
Konsolideeritud raamatupidamise aastaruande lisad	5
Lisa 1 Raamatupidamise aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	6-7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksud	8
Lisa 5 Tütar-ja sidusettevõttjad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustused	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 10 Osakapital	9
Lisa 11 Tehingud seotud osapoollega	10
Lisa 12 Konsolideerimata finantsaruanded	10-11
Juhatus e allkirjad 2010.a. majandusaasta aruandele	12



Tegvusaruanne

OÜ ATM Haldus 2009 2 144,7 miljonit krooni.
2010.a tööajaid ei olnud.

Juhatusel liikmete juhatusel tasu makstud ei ole.

OÜ ATM Haldus põhitegevuseks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus, haldamine ja vahendus.

Olemasolevate klientide baas ning tehtud investeeringute tuluks kinnitab ettevõtte juhtkonna arvates, et ettevõtte on ka edaspidi edukas valitud aladel.

	2010	2009
Puhas käibekapital		
=käibevara-lühiajalised kohustused kroonides	-7 242 606	-6 948 883
Koguvarede tootlus		
=kasum/koguvara %	0,4%	0,3%
Omakapitali tootlus		
=kasum/omakapitaliga %	2,0%	1,4%

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusel kinnitatus konsolideeritud raamatupidamise aruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud OÜ ATM Haldus 2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamisestavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ ATM Haldus finantsseisundit ja majandustulemusi ning rahavoogusid õigesti ja õiglasele;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmistamise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ ATM Haldus on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas, 30.06.2011



Konsolideeritud bilanss		31.12.2010	31.12.2009
(kroonides)			
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	686 604	774 657	
Nõuded ja ettemaksud	1 057 909	893 278	
Käibevara kokku	1 744 513	1 667 935	
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	83 068 088	83 452 569	
Põhivara kokku	83 068 088	83 452 569	
KOKKU VARAD	84 812 601	85 120 504	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	3 736 806	3 800 381	
Võlad ja ettemaksud	5 250 313	4 816 437	
Lühiajalised kohustused kokku	8 987 119	8 616 818	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenu- ja liisingukohustused	58 949 564	59 965 607	
Pikaajalised kohustused kokku	58 949 564	59 965 607	
KOHUSTUSED KOKKU	67 936 683	68 582 425	
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS			
Osakapital	1 890 000	1 890 000	
Kohustuslik reservkapital	189 000	189 000	
Elumiste perioodide kasum/kahjum(-)	14 459 079	14 220 639	
Jooksva aasta kasum/kahjum (-)	337 839	238 440	
Omakapital kokku	16 875 918	16 538 079	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	84 812 601	85 120 504	
Konsolideeritud kasumiaruanne (skeem 2)	2010.a.	2009.a.	
(kroonides)			
ÄRITULUD			
Müügitulu	2 144 732	2 976 183	
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-1 133 492	-1 721 623	
Brutokasum	1 011 240	1 254 560	
Halduskulud	-92 471	-86 050	
Muud äritulud	0	0	
Muud ärikulud	-22 176	-25 776	
ÄRIKASUM	896 593	1 142 734	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud tütarettevõtete osadelt			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt	-559 809	0	
Muud finantstulud	1 055	207 037	
Muud finantskulud	0	-1 111 331	
KASUM/KAHJUM(-)MAJANDUSTEGEVUSEST			

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kroonides)

2010.a.

2009.a.

Rahavood äritegevusest
(kaudne meetod)
Ärikasum
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum
Kasum materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist
Makstud intressid
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus
Kokku rahavood äritegevusest

896 593	1 142 734
590 587	1 156 107
0	0
-559 809	-1 118 674
-164 631	-386 339
370 301	-884 744
1 133 041	-90 916

Rahavood investeerimisest
Materiaalse põhivara ost
Materiaalse põhivara müügist laekunud
Kinnisvarainvesteeringute soetus
Tütarettevõtjate soetus
Sidusettevõtjate soetus
Muude finantsinvesteeringute soetus
Antud laenud
Antud laenude tagasimaksed
Saadud dividendid
Saadud intressid
Kokku investeerimisest

0	0
0	0
0	-206 106
0	0
0	0
0	0
-35 000	0
0	0
0	0
1 055	207 037
-33 945	931

Rahavood finantseerimisest
Kapitalhendi põhimaksete tagasimaksed
Saadud laenud
Laenude tagasimaksed
Dividendide tulumaks
Kokku rahavood finantseerimisest

-1 016 043	-419 068
0	0
0	0
0	0
-1 016 043	-419 068

Rahajäägi kogumuutus

83 053	-509 053
---------------	-----------------

Raha perioodi algul
Raha perioodi lõpul

774 657	471 710
686 604	774 657

Raha ja pangakontode muutus

-88 053	302 947
0	

Konsolideeritud omakapital muutuste aruanne
(kroonides)

	Omakapitali nominaalväär- tus				Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2008	1 890 000	189 000	14 220 639				16 299 639
Aruandeaasta kasum 2009	0	0	238 440				238 440
31.12.2009	1 890 000	189 000	14 459 079				16 538 079

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1

Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted ja arvestusmeetodid

OÜ ATM Haldus 2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisavaga. Hea raamatupidamisava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavastuistlikes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites.

OÜ ATM Haldus kasutab kasumataaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud aruande skeemi nr.2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel on toodud allpool.

2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ATM Haldus OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Nemery OÜ finantsnäitajad (konserni struktuur on esitatud lisas 7).

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularahat, arvelduskontode jätke (v.a arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuete hindamine

Osjatekt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Muud nõuded

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuud ning muud lühiajalikud pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused mis-soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades soetatud nõudeid kajastatakse õiglasest väärtusest meetodil

Tütar-ja sidusettevõttjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osatütar-ja sidusettevõtjate osatamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ja ettevõtja varad, kohustused ja tingimustikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtusest vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasiliitkudividende tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamaksavaid ettevõtte tulumaksu määratlega 21/79 netodividendina väljamaksut summal. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või miljal need tegelikult välja makstakse.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2010 on ümber hinnatud Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tuludes on kajastatud tellijatele üle antud ja akteeritud tööd. Tellijatele esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluos, on vahe kajastatud bilansi real " muud laekumatat tulud". Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega. Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omadiga seotud riskid on läinud üle osjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub samaselt ostetud põhivaraga. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega ostselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste lisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on tldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äri seadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tule

Lisa 2

Raha (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Raha kassas	333 083	249 604
Pangakonto	353 521	525 053
Raha kokku	686 604	774 657

Lisa 3

Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded osijate vastu	632 776	860 958
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	14 837	0
Muud nõuded	410 296	32 320
Kokku	1 057 909	893 278

Lisa 4

Maksud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	14 837	31 534	0	8 684
Kokku	14 837	31 534	0	8 684

Lisa 5

Tütär-ja sidusettevõttjad (kroonides)

2010.a. omas OÜ ATM Haldus osalust tütarettevõttes

Asukoht	Nemery OÜ
	Ehitajate tee 16 Tallinn 13517

	Põhitegevusala	kinnisvara arendus	31.12.2010	31.12.2009
Omandatud osaluse %			100	100
Omandatud osaluse soetusmaksumus			48 300	48 300
Osalus % astia lõpus			100	100

Arvandeaastal toimunud äriühendused:

04.12.2006 ositis ATM Haldus OÜ tütarettevõtte Nemery OÜ, mille põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus
Tartu mnt 79a. 100%-lise osaluse eest maksti 48 300 krooni. Nemery OÜ omandamisel tekkis
firmaväärtus summas 48 300 krooni. Tegemist oli sõltumatu osapoolte vahelise äriühendusega,
mida kajastati ostumeetodil.



Lisa 6

Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	2 010	2 009
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	2 144 732	1 771 956
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rendimisest	1 608 549	1 506 163

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2009	83 452 569
2009.a toimunud muutused	
Ostud ja parendused	206 106
Amortisatsioonikulu	-590 587
Saldo 31.12.2010	83 068 088

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud kontserni kohustuste tagatiseks bilansilise maksumusega kroonides
Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 7

Laenukohustused (kroonides)

	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg
	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Saldo 31.12.2009	13 835 590	10 866 000	
Tütarettevõtte laenukohustus	13 835 590	10 866 000	
Pangalaenukohustus	14 302 263	13 799 462	
Laenukohustus osanikele	30 403 000	30 403 000	31-dets-12
Muud laenukohustused	0	0	
Kapitaalirendikohustus	5 225 135	4 817 135	1-sept-12
KOKKU	63 765 988	59 885 597	

	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg
	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Saldo 31.12.2010	13 735 590	12 923 552	
Tütarettevõtte laenukohustus	13 735 590	12 923 552	
Pangalaenukohustus	13 504 516	30 403 000	31-dets-12
Laenukohustus osanikele	30 403 000	0	
Muud laenukohustused	0	0	
Kapitaalirendikohustus	5 043 264	4 608 186	1-sept-12
KOKKU	62 686 370	47 934 738	

Lisa 8

Müügitulu (kroonides)

31.12.2010	31.12.2009	
OÜ ATM Haldus müügitulu jaguneb geograafiliselt piirkondade lõikes järgnevalt:		
Eesti	2 144 732	2 976 183
Kokku	2 144 732	2

Ühe osa nimiväärtus (kroonides)

630 000

630 000

Lisa 11

Tehingud ja saldod seotud osapooltega (kroonides)

Eteväõte on ostmud ja müünud kaupu ja teenuseid järgmistelt(-le) seotud osapooltelt(-le)

Osanikud

30 403 000

30 403 000

Lisa 12

Konsolideerimata finantsaruanded

Ennetavõtte konsolideerimata bilanss

(kroonides)

31.12.2010

31.12.2009

VARAD

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod

332 679

240 808

Lühiajalised finantsinvesteringud

0

0

Varud

0

0

PÕHIVARA

Pikaajalised osijalt laekumata arved

0

0

Kinnisvarainvesteeringud

66 902 225

67 259 525

Materiaalne põhivara

0

0

KOKKU VARAD

79 284 480

79 535 216

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Laenukohustused

833 507

830 791

Võlad ja ettemaksed

1 592 694

1 548 202

Lühiajalised kohustused kokku

2 426 201

2 378 993

PICA AJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised laenu- ja liisingukohustused

58 949 564

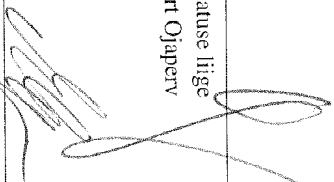
59 965 607

Ennetaavõtte konsolideerimata kasumiaruanne (skeem 2)

	2010.a.	2009.a.		
(kroonides)				
ÄRITULUD				
Müügitulu	2 144 732	2 305 841		
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-793 655	-826 812		
Brutokasum	1 351 077	1 479 029		
Halduskulud	-54 767	-86 050		
Muud äritulud	0	0		
Muud ärikulud	-18 580	-16 694		
ÄRIKASUM	1 277 730	1 376 285		
Finantstulud ja -kulud				
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt	-559 806	1 118 674		
Muud finantstulud	175	206 069		
Muud finantskulud	0	-7 343		
KASUM/KAHJUM(-)MAJANDUSTEGEVUSEST	718 099	456 337		
Tulumaks	0	0		
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/KAHJUM(-)	718 099	456 337		
Ennetaavõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	2010.a.	2009.a.		
(kroonides)				
(kaudne meetod)				
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum	1 277 730	1 376 285		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	357 300	357 300		
Kasum materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	0		
Maksud intressid	0	-7 343		
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	47 208	-211 761		
Kokku rahavood äritegevusest	1 567 545	1 676 963		
Rahavood investeerimisest				
Materiaalse põhivara ost	0	0		
Materiaalse põhivara müügist laekunud	0	0		
Sidusettevõtjate soetus	0	0		
Rahavood finantseerimisest				
Kapitalrendi põhimaksete tagasimaksed	-1 016 043	-921 871		
Saadud laenud	100 000			
Laenude tagasimaksed	-95 688	0		
Dividendide tulumaks				
Rahajäägi kogum muutus	91 871	-155 823		
Raha perioodi algul	240 808	396 631		
Raha perioodi lõpul	332 679	240 808		
Raha ja pangakontode muutus	91 871	-155 823		
Ennetaavõtte konsolideerimata omakapital muutuste aruanne				
Osakapitali				
nominaalväärtus	Kohustuslik reservkapital	Elumiste perioodide kasum	Kokku	
31.12.2009	1 890 000	189 000	14 655 279	16 734 279
Aruandeaasta kasum 2009	0	0	456 337	
31.12.2009	1 890 000	189 000	15 111 6	

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2009. a konsolideeritud majandusaasta aruandele

Juhatus liige
Mart Ojaperv



Juhatus liige
Arvo Ojaperv



Nõukogu liige
Hedi Ojaperv



Nõukogu liige
Karen Ojaperv



Juhatus liige
Tarmo Tulp



Nõukogu liige
Maije Tulp



Maajandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

ATM Haldus OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku mitte jaotada 31.12.2010 lõpuks kogunenud puhaskasumit.

OÜ ATM Haldus konsolideerimata müügitulu tegevusalade lõikes aastal 2010:

EMTAK

kroonides

Enda või renditud kinnisvara üürituleandmine ja käitis

68 201

2 144 732

Kokku

2 144 732

OÜ ATM Haldus osanike nimekirj 30.06.2011

	isikukood	elukoht
Arvo Ojaperv	36511190249	Harju maakond
Mart Ojaperv	36205290240	Harju maakond
Tarmo Tulp	36611250241	Harju maakond



Aruande elektroonilised kinnitused

ATM Haldus OÜ (registrikood: 10866605) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Raivo Pall	Sisestaja	13.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2144732	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Ojaperv	36205290240	Tallinn, Harju maakond, Eesti	630000 EEK
Tarmo Tulp	36611250241	Eesti	630000 EEK
Arvo Ojaperv	36511190249	Eesti	630000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6814152
Mobiiltelefon	+372 5041465
E-posti aadress	arvo.ojaperv@keilma.ee