

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ ATKO HALDUS

registrikood: 10757490

tänava nimi ja Ahtri 6a

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6272710

faks: +372 6272730

e-posti aadress: grupp@atko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ ATKO HALDUS on asutatud 2001.aastal. Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara haldamine.

Seisuga 31.12.2009.a. kuulub ettevõttele 100% OÜ ATG Kinnisvara osa.

2004.a. ostis ATKO GRUPP AS ettevõtte 100% osaluse. Seega kuulub ettevõtte 2004.aastast ATKO GRUPP AS kontserni.

2008.a. soetas ettevõtte enampakkumise teel Mäo keldri kinnistu Paide vallas.

2009.a. soetas ettevõtte enampakkumise teel ehitised Pärnus Riia mnt 110.

2011.a. soetas ettevõtte kinnistuid Valga linnas, Kuressaare linnas ning Tallinna linnas, millede soetamiseks kasutati pangalaenu.

2013. a. soetas ettevõtte kinnistu Tallinna linnas, aadressil Paneeli 4D, mille soetamiseks kasutati pangalaenu.

Ettevõtte 2013.a. käive oli 444 327 (2012.a. 394 883) eurot, mis peamiselt koosneb rendi ja kommunaalteenuste vahenduse käibest.

Ettevõttel oli 2013.a. töötasud koos maksudega on 5 113 eurot, mis tasuti ettevõtte juhatajale.

Ettevõtte juhataja tagasikutsumisel hüvitisi ette nähtud ei ole.

Ettevõtte eesmärgiks on AS ATKO Grupp kinnisvara projektide planeerimine ning realiseerimine.

SUHTARVUD	2013	2012
Puhaskasumimarginaal (<i>Profit Margin</i>)	26,27%	6,82%
(puhaskasum/müügitulu)		
Varade tootlus (<i>ROA = Return-on-Assets</i>)	5,14%	2,68%
(puhaskasum / koguvarad)		
Põhivarade käibekordaja (<i>Fixed Asset Turnover</i>)	0,21	0,49
(netokäive/põhivara jääkmaksumus)		
Võlakordaja (<i>Debt-to-Assets</i>)	0,82	0,70
(kohustused / koguvarad)		

Margo Tomingas

Juhataja

28.mai 2014

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 051	12 058	
Nõuded ja ettemaksed	44 302	113 971	2
Kokku käibevara	50 353	126 029	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	72 439	77 718	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 068 861	689 217	4
Materiaalne põhivara	79 779	112 776	5
Kokku põhivara	2 221 079	879 711	
Kokku varad	2 271 432	1 005 740	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	231 146	65 432	6
Võlad ja ettemaksed	256 039	317 847	7
Kokku lühiajalised kohustused	487 185	383 279	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 240 653	325 609	6
Võlad ja ettemaksed	130 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 370 653	325 609	
Kokku kohustused	1 857 838	708 888	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294 040	267 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 742	26 921	
Kokku omakapital	413 594	296 852	
Kokku kohustused ja omakapital	2 271 432	1 005 740	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	444 327	394 883	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-256 484	-292 978	11
Brutokasum (-kahjum)	187 843	101 905	
Turustuskulud	-3 021	-2 016	
Üldhalduskulud	-44 312	-36 228	
Muud äritulud	1 100	561	
Muud ärikulud	-3 254	-1 470	
Ärikasum (kahjum)	138 356	62 752	
Muud finantstulud ja -kulud	-21 614	-35 831	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	116 742	26 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 742	26 921	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	138 356	62 752	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	131 431	123 093	5
Kokku korrigeerimised	131 431	123 093	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	69 669	-14 051	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	68 192	-11 157	
Laekunud intressid	0	9	
Makstud intressid	-16 335	-17 779	
Kokku rahavood äritegevusest	391 313	142 867	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 819	-70 560	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-296 259	-4 905	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-318 078	-75 465	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-79 242	-65 432	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-79 242	-65 432	
Kokku rahavood	-6 007	1 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 058	10 088	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 007	1 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 051	12 058	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	267 119	269 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)			26 921	26 921
31.12.2012	2 556	256	294 040	296 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)			116 742	116 742
31.12.2013	2 556	256	410 782	413 594

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ATKO Haldus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hooneid, mida ettevõtte üürib välja kasutusrendi tingimustel. Investeeringuobjektid on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalsele põhivarale, see tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes väärtuse langusest: ehitised 8-10 % aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 640 eurot ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamis-väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 8-10% aastas
- muu inventar 30% aastas

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 811	6 811	
Ostjatelt laekumata arved	6 811	6 811	
Muud nõuded	27 912	27 912	
Dividendinõuded	27 912	27 912	13
Ettemaksed	570	570	
Muud makstud ettemaksed	570	570	
Nõuded ema-ja sidusettevõtetele	9 009	9 009	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 302	44 302	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 816	5 816	
Ostjatelt laekumata arved	5 816	5 816	
Muud nõuded	63 912	63 912	
Dividendinõuded	63 912	63 912	13
Nõuded ema-ja sidusettevõtetele	44 243	44 243	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 971	113 971	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10751598	OÜ ATG Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
OÜ ATG Kinnisvara	77 718	-5 279	72 439
Kokku	77 718	-5 279	72 439

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 209	840 070	845 279
Akumuleeritud kulum	0	-93 454	-93 454
Jääkmaksumus	5 209	746 616	751 825
Ostud ja parendused		4 905	4 905
Amortisatsioonikulu		-67 513	-67 513
31.12.2012			
Soetusmaksumus	5 209	821 646	826 855
Akumuleeritud kulum	0	-137 638	-137 638
Jääkmaksumus	5 209	684 008	689 217
Ostud ja parendused		1 456 259	1 456 259
Amortisatsioonikulu		-76 615	-76 615
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 209	2 267 736	2 272 945
Akumuleeritud kulum	0	-204 084	-204 084
Jääkmaksumus	5 209	2 063 652	2 068 861

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	196 041	196 041
Akumuleeritud kulum	-98 245	-98 245
Jääkmaksumus	97 796	97 796
Ostud ja parendused	70 560	70 560
Amortisatsioonikulu	-55 580	-55 580
31.12.2012		
Soetusmaksumus	249 888	249 888
Akumuleeritud kulum	-137 112	-137 112
Jääkmaksumus	112 776	112 776
Ostud ja parendused	21 819	21 819
Amortisatsioonikulu	-54 816	-54 816
31.12.2013		
Soetusmaksumus	259 284	259 284
Akumuleeritud kulum	-179 505	-179 505
Jääkmaksumus	79 779	79 779

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud krediitiasutusele	1 471 799	231 146	1 240 653	
Pikaajalised laenud kokku	1 471 799	231 146	1 240 653	
Laenukohustused kokku	1 471 799	231 146	1 240 653	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud krediitiasutusele	391 041	65 432	325 609	
Pikaajalised laenud kokku	391 041	65 432	325 609	
Laenukohustused kokku	391 041	65 432	325 609	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 761	16 761			
Võlad töövõtjatele	248	248			
Maksuvõlad	4 114	4 114			8
Muud võlad	219 647	219 647			
Dividendivõlad	219 647	219 647			13
Saadud ettemaksed	6 348	6 348			
Muud saadud ettemaksed	6 348	6 348			
Võlad sidusettevõtetele	138 921	8 921	130 000		13
Kokku võlad ja ettemaksed	386 039	256 039	130 000		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 986	21 986			
Võlad töövõtjatele	248	248			
Maksuvõlad	834	834			8
Muud võlad	255 647	255 647			
Dividendivõlad	255 647	255 647			13
Võlad sidusettevõtetele	39 132	39 132			13
Kokku võlad ja ettemaksed	317 847	317 847			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 758	478
Üksikisiku tulumaks	132	132
Sotsiaalmaks	211	211
Kohustuslik kogumispension	13	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 114	834

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	444 327	394 883
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	444 327	394 883
Kokku müügitulu	444 327	394 883
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	328 130	304 440
Muud teenused	116 197	90 443
Kokku müügitulu	444 327	394 883

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	131 431	123 093	5
Muud	125 053	169 885	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	256 484	292 978	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	3 844	3 844
Sotsiaalmaksud	1 269	1 269
Kokku tööjõukulud	5 113	5 113
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	367	219 647	454	255 647
Tütarettevõtjad	27 912		63 912	
Sidusettevõtjad	8 642	138 921	43 789	39 132
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 325		1 154	

2013	Müügid
Emaettevõtja	25 791
Sidusettevõtjad	318 526
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 089
2012	Müügid
Emaettevõtja	21 892
Sidusettevõtjad	296 217
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 022

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	3 844	3 844

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2014

OÜ ATKO HALDUS (registrikood: 10757490) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGO TOMINGAS	Juhatuse liige	16.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ ATKO HALDUS osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ ATKO HALDUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ ATKO HALDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeauditiitori number 111

AMC FINANTSID Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55 Tallinn 10136

18.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ ATKO HALDUS (registrikood: 10757490) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KAASIK	Vandeaudiitor	18.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 742
Kokku	410 782
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	410 782
Kokku	410 782

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 742
Kokku	410 782

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	328130	73.85%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	116197	26.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts ATKO GRUPP	10759174	Ahtri 6a	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272710
Faks	+372 6272730
E-posti aadress	grupp@atko.ee