

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Mateki Majad OÜ

registrikood: 11214902

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 158

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6220077

faks: +372 6220078

e-posti aadress: matek@matek.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Üldinfo

Mateki Majad OÜ on 2006. aasta jaanuaris asutatud ettevõtte, kuulub Mateki kontserni ning tegeleb elamukinnisvara arendusega.

Äritegevus

2011. aastal jätkati eelnevatel perioodidel soetatud kinnisvara realiseerimistegevusega. Tulenevalt keeruliselt turuolukorrast ei suudetud 2011 aastaks püstitatud eesmäärke täita. Aastal 2011 hindas juhatus alla kinnisvarainvesteeringut summas 155 809 eurot.

Ettevõttes ei olnud 2011. aastal palgalisi töötajaid.

Investeeringud

2011. aastal ei soetatud kinnistud ega tehtud investeeringud.

Osanikud

Mateki Majad OÜ osanikeks on AS Matek (53,3%) ning OÜ Investar (46,7%)

Juhatus ja juhtimine

Mateki Majad OÜ juhatus on üheliikmeline. Lisaks on ettevõttel valitud prokurist.

Juhatusle ning prokuristile 2011. aasta jooksul tasu töö eest ei makstud.

2012. aasta väljavaated

Stabiliseeruv kinnisvaraturg, inimeste kindlustunde paranemine ning pankade laenupoliitika liberealiseerumine koduostjate suhtes, loovad eelduse osade portfellis olevate projektide realiseerimiseks 2012 aastal. Jälgitakse aktiivsel turgu ning sõltuvalt atraktiivsete projektide pakkumisest võidakse sellel aastal alustada ka uute projektidega.

Sven Mats

juhatuse liige

29. Veebruar 2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 746	74 588	2
Nõuded ja ettemaksed	10 383	7 907	3
Kokku käibevara	26 129	82 495	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	657 382	813 191	6
Kokku põhivara	657 382	813 191	
Kokku varad	683 511	895 686	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	275 800	97 344	7
Võlad ja ettemaksed	600 938	533 255	8
Kokku lühiajalised kohustused	876 738	630 599	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	275 800	7
Võlad ja ettemaksed	1 278	1 278	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 278	277 078	
Kokku kohustused	878 016	907 677	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 081	-28 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 514	-4 416	
Kokku omakapital	-194 505	-11 991	
Kokku kohustused ja omakapital	683 511	895 686	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	7 669	108 426	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-116	-77 875	12
Brutokasum (-kahjum)	7 553	30 551	
Üldhalduskulud	-163 877	-10 938	13
Muud äriksulud	-2	-13	
Äriksus (kahjum)	-156 326	19 600	
Finantstulud ja -kulud	-26 188	-24 016	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-182 514	-4 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 514	-4 416	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-156 326	19 600	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	155 809	0	6
Kokku korrigeerimised	155 809	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 476	-936	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	67 683	66 739	
Makstud intressid	-26 190	-24 022	15
Kokku rahavood äritegevusest	38 500	61 381	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	31 627	
Laekunud intressid	21	42	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21	31 669	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-97 344	-48 672	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-19	-5	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-97 363	-48 677	
Kokku rahavood	-58 842	44 373	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 588	30 246	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-58 842	44 373	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-31	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 746	74 588	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	19 173	1 917	-28 665	-7 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 416	-4 416
31.12.2010	19 173	1 917	-33 081	-11 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-182 514	-182 514
31.12.2011	19 173	1 917	-215 595	-194 505

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mateki Majad OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Mateki Majad OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ning lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite. Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotooniga ja eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid on koostatud eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, ehituskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalhinna meetodit. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

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.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Põhivaragrupp Maa ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**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 teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	15 746	74 588
Kokku raha	15 746	74 588

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 006	578	4
Ostjatelt laekumata arved	2 006	578	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 377	7 329	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 383	7 907	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 006	578	3
Kokku nõuded ostjate vastu	2 006	578	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	96	0	324	0
Ettemaksukonto jääk	8 281		7 005	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 377	0	7 329	0

vt. lisa 3

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	421 008	423 810	844 818
Jääkmaksumus	421 008	423 810	844 818
Müügid	0	-31 627	-31 627
31.12.2010			
Soetusmaksumus	421 008	392 183	813 191
Jääkmaksumus	421 008	392 183	813 191
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-155 809	-155 809
31.12.2011			
Soetusmaksumus	421 008	236 374	657 382
Jääkmaksumus	421 008	236 374	657 382

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 669	4 474
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 211	-8 561
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	103 952	103 952

Aastal 2011 hinnati Vesiranna tee kinnistut alla 155 809 eurot.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea pank	275 800	275 800			4%+EURIBOR	EUR	10.2012
Lühiajalised laenud kokku	275 800	275 800					
Laenukohustused kokku	275 800	275 800					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Nordea pank	373 144	97 344	275 800		4%+EUROBOR	EUR	10.2012
Pikaajalised võlakirjad kokku	373 144	97 344	275 800				
Laenukohustused kokku	373 144	97 344	275 800				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	480 526	480 526
Kokku	480 526	480 526

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	492	209 370	9
Muud võlad	600 446	323 886	10,16
Intressivõlad	42 971	33 804	
Muud viitvõlad	557 475	290 082	
Saadud ettemaksed	1 278	1 278	
Kokku võlad ja ettemaksed	602 216	534 534	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	492	209 370	8
Kokku võlad tarnijatele	492	209 370	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	33 804	33 804			8,16
Muud viitvõlad	290 082	290 082			
Kokku muud võlad	323 886	323 886			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	42 971	42 971			8,16
Muud viitvõlad	557 475	557 475			
Kokku muud võlad	600 446	600 446			

Võlg emaettevõttele summas 207 393 eurot kanti 31.12.2011 seisuga ümber laenuks emaettevõttele.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 669	108 426
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 669	108 426
Kokku müügitulu	7 669	108 426
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	0	108 426
Kinnisvara rent	7 669	0
Kokku müügitulu	7 669	108 426

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Kaubakulu	0	-77 830
Edasiedastatav kulu	-116	-45
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-116	-77 875

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Energia	-3 412	-5 861	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-572	-575	
Kulu varade väärtuse langusest	-155 809	0	6
Muud	-159	-147	
Sisseostetud teenused	-3 214	-3 232	
Vesi ja gaas	-646	-1 060	
Andmeside	-65	-63	
Kokku üldhalduskulud	-163 877	-10 938	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töötajaid 2011. aastal ettevõttes ei olnud.

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	21	42
Intressitulu hoiustelt	21	42
Intressikulud	-26 190	-24 022
Intressikulu laenudelt	-26 190	-24 022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-31
Muud finantstulud ja -kulud	-19	-5
Kokku finantstulud ja -kulud	-26 188	-24 016

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Matek AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	600 466	0	531 352
Sidusettevõtjad	0	0	165	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	489	0	39 122	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 867

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- * Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * Osahingu juhatus ning juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Laenud

Seisuga 31.12.2011 oli OÜ Mateki Majade OÜ laenuvõlg emaettevõttele Matek AS-le 557 475 eurot ja intressivõlg 42 971 eurot. vt. Lisa 8,10

Aruande digitaalallkirjad

Mateki Majad OÜ (registrikood: 11214902) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MATS	Juhatuse liige	27.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 514
Kokku	-215 595
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-215 595
Kokku	-215 595

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-182 514
Kokku	-215 595
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-215 595
Kokku	-215 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7669	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Matek	10377272		10224 EUR
OÜ INVESTAR	10955289		8946 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6220077
Faks	+372 6220078
E-posti aadress	matek@matek.ee