

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Mateki Majad OÜ

registrikood: 11214902

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 158

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11317

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6 220 077

faks: 372 6 220 078

e-posti aadress: majad@matek.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Muud võlad	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

Üldinfo

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

Äritegevus

2010. aastal jätkati eelnevatel perioodidel soetatud kinnisvara realiseerimistegevusega, müüdi üks objekt ning üüriti valmisolevaid objekte. Tulenevalt keeruliselt turuolukorrast ei suudetud 2010 aastaks püstitatud eesmäärke täita.

Ettevõttes ei olnud 2010. aastal palgalisi töötajaid.

Investeeringud

2010. 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 ettevõttele valitud prokurist.

Juhatusel ning prokuristil 2010. aasta jooksul tasu töö eest ei makstud.

2011. aasta väljavaated

Stabiliseeruv kinnisvaraturg, inimeste kindlustunde paranemine ning pankade laenupoliitika liberealiseerumine koduostjate suhtes, loovad eelduse osade portfellis olevate projektide realiseerimiseks 2011 aastal. Jälgitakse aktiivsel turgu ning sõltuvalt atraktiivsete projektide pakkumisest võidakse sellel aastal alustada ka uute projektidega.

Sven Mats

juhatuse liige

5. Aprill 2011

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 167 063	473 245	2
Nõuded ja ettemaksed	123 721	109 083	3
Kokku käibevara	1 290 784	582 328	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 723 669	13 218 528	5
Kokku põhivara	12 723 669	13 218 528	
Kokku varad	14 014 453	13 800 856	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 523 103	761 551	6
Võlad ja ettemaksed	8 343 630	7 319 385	7
Kokku lühiajalised kohustused	9 866 733	8 080 936	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 315 332	5 838 435	6
Võlad ja ettemaksed	20 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 335 332	5 838 435	
Kokku kohustused	14 202 065	13 919 371	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	300 000	300 000	
Kohustuslik reservkapital	30 000	30 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-448 515	206 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 097	-654 596	
Kokku omakapital	-187 612	-118 515	
Kokku kohustused ja omakapital	14 014 453	13 800 856	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 696 500	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 218 474	-118 650	11
Brutokasum (-kahjum)	478 026	-118 650	
Üldhalduskulud	-171 152	-147 465	12
Muud ärikulud	-205	-38	
Äriksam (-kahjum)	306 669	-266 153	
Finantstulud ja -kulud	-375 766	-388 443	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-69 097	-654 596	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 097	-654 596	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	306 669	-266 153	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 638	756	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 044 245	-131 675	
Makstud intressid	-375 855	-393 917	14
Kokku rahavood äritegevusest	960 421	-790 989	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	494 859	0	5
Laekunud intressid	662	5 968	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	495 521	5 968	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-761 551	0	6
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-85	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-761 636	0	
Kokku rahavood	694 306	-785 021	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	473 245	1 258 754	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	694 306	-785 021	
Valuutakursside muutuste mõju	-488	-488	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 167 063	473 245	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	300 000	30 000	206 081	536 081
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-654 596	-654 596
31.12.2009	300 000	30 000	-448 515	-118 515
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-69 097	-69 097
31.12.2010	300 000	30 000	-517 612	-187 612

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mateki Majad OÜ 2010. 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakurside 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 õiglane 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 osapoolele 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 müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitatav 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 akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni 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 10000

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Swedpanga arvelduskonto	5	406 556
Swedbanga deposiidikonto	1 099 831	0
Nordea Panga arvelduskonto	67 227	66 689
Kokku raha	1 167 063	473 245

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 040	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 040	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	114 681	81 976	4
Ettemaksed	0	27 107	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	123 721	109 083	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 073	5 173
Maamaks		0
Ettemaksukonto jääk	109 608	76 803
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	114 681	81 976

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	0	0	0
Ümberklassifitseerimised	6 587 348	6 631 180	13 218 528
31.12.2009			
Soetusmaksumus	6 587 348	6 631 180	13 218 528
Jääkmaksumus	6 587 348	6 631 180	13 218 528
Müügid		-494 859	-494 859
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 587 348	6 136 321	12 723 669
Jääkmaksumus	6 587 348	6 136 321	12 723 669

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 000	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-133 957	-115 205
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 626 500	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Nordea pank	5 838 435	1 523 103	4 315 332	
Lühiajalised laenud kokku	5 838 435	1 523 103	4 315 332	
Laenukohustused kokku	5 838 435	1 523 103	4 315 332	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Nordea pank	6 599 986	761 551	5 838 435	
Lühiajalised laenud kokku	6 599 986	761 551	5 838 435	
Laenukohustused kokku	6 599 986	761 551	5 838 435	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2010	7 518 600	7 518 600
31.12.2009	7 518 600	7 518 600

Ettevõtte võttis Nordea Pangast laenu 421 856 eurot, intressiga 4% + Euribor. Laenulepingu lõpptähtaeg on november 2012.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 275 922	3 270 479	8,15
Muud võlad	5 067 708	4 048 150	9,15
Intressivõlad	528 912	448 150	9,15
Muud viitvõlad	4 538 796	3 600 000	9,15
Saadud ettemaksed	20 000	756	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 363 630	7 319 385	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 275 922	3 270 479	
Kokku võlad tarnijatele	3 275 922	3 270 479	7

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	528 912	528 912			
Muud võlad	4 538 796	4 538 796			
Kokku muud võlad	5 067 708	5 067 708			7,15

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	448 150	448 150			
Muud võlad	3 600 000	3 600 000			
Kokku muud võlad	4 048 150	4 048 150			7,15

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 696 500	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 696 500	0
Kokku müügitulu	1 696 500	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara ost ja müük	1 696 500	0
Kokku müügitulu	1 696 500	0

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Kaubakulu	-1 217 775	-113 590
Edasiedastatav kulu	-699	-5 060
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 218 474	-118 650

Lisa 12 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	-91 702	-55 016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 992	-9 974
Muud	-2 306	-7 234
Raamatupidamiskulud	-50 570	-48 438
Vesi ja gaas	-16 592	-25 805
Andmeside	-990	-998
Kokku üldhalduskulud	-171 152	-147 465

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

Palgalisi töötajaid 2010. aastal ettevõttes ei olnud.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	662	5 968
Intressikulud	-375 855	-393 917
Intressikulu laenudelt	-375 855	-393 917
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-488	-488
Muud finantstulud ja -kulud	-85	-6
Kokku finantstulud ja -kulud	-375 766	-388 443

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	8 313 856	0	7 294 088
Sidusettevõtjad	2 585	0	0	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	612 133	0	782	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	29 220	0	23 082

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

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

Laenud

Seisuga 31.12.2010 oli OÜ Mateki Majade OÜ laenuvõlg emettevõttele AS Matekile 4 538 796 krooni ja intressivõlg 528 912 krooni. vt. Lisa 7,9

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2010 ühines Eesti eurotsooniga ja eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR

Aruande digitaalallkirjad

Mateki Majad OÜ (registrikood: 11214902) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MATS	Juhatuse liige	27.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-448 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 097
Kokku	-517 612
Kahjum kaetakse 2011 aasta jooksvast kasumist.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-448 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 097
Kokku	-517 612
Kahjum kaetakse ning omakapital ja kohustuslikud resevid kaetakse 2011 aasta jooksvast kasumist.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1696500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ INVESTAR	10955289	Pärnu mnt. 158, Tallinn, Harju maakond, Eesti	140000 EEK
Aktsiaselts Matek	10377272	Pärnu mnt 158, Tallinn, Harju maakond, Eesti	160000 EEK

Sidevahendid

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