

Majandusaasta aruanne - konsolideeritud

OÜ Kentex Arendus

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2011

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2011

Äriregistri kood	10173813
Aadress:	Pärnu mnt. 139 Tallinn 11317
Telefon:	6 283 640
Faks:	6 283637
Põhitegevusala	Kinnisvraarendus
Tegevjuht	Mati Tusov

SISUKORD

<u>TEGEVUSARUANNE</u>	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
<u>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</u>	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHINÕUDED	
<u>Bilanss – konsolideeritud</u>	5
<u>Kasumiaruanne - konsolideeritud</u>	6
Rahavoogude aruanne – konsolideeritud	7
<u>Omakapitali muutuste aruanne - konsolideeritu</u>	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
<u>Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid</u>	9
Lisa 1 Emaettevõtte Bilanss	10
Lisa 2 Emaettevõtte Kasumiaruanne	11
Lisa 3 Emaettevõtte rahavoogude aruanne	12
Lisa 4 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	13
Lisa 5 Raha ja pangakontod	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 8 Nõude ostjate vastu	13
Lisa 9 Maksud	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Tütarettevõtted	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	17
Majandusaasta aruande allkirjad	18
Osanike nimekiri	19

TEGEVUSARUANNE**ÜLDINFO**

OÜ Kentex Arendus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja -haldus.

ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

2011. aastal oli konsolideeritud müügitulu 1 663 958,- eurot ,mis saadi korterite müügist ja kinnisvara rentimisest .

Seose majandusliku olukorra paranemisega kinnisvarasektoris soetati 2011.a. osalus tütarettevõttes ,mis alustas bürookompleksi arendamist Tallinnas.

Olulisemad suhtarvud.

	OÜ Kentex Arendus	
	2011	2010
Likviidsussuhtarv	0,27	0,87
Finantsvõimendus	0,83	1,00
Varade käibesagedus	1,49	0

* Suhtarvud on leitud järgmise metoodika alusel:

Likviidsussuhtarv = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = Kohustused kokku / Keskmise koguvara

Varade käibesagedus = Müügitulu / Keskmise koguvara

Mati Tusov
Juhatuse liige

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Kentex Arendus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aastaaruande koostamispäeva 04.05.2012 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Kentex Arendus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2011.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 04.05.2012

Mati Tusov

juhatuse esimees

KONSOLIDEERITUD BILANSS**Bilanss**

VARAD	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr.
Käibevara			
Raha	106	84	
Varud	6 391	959 277	
Nõuded ja ettemaksed	83 710	45 368	
Kokku käibevara	90 207	1 004 729	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 026 681	152 110	
Kokku põhivara	1 026 681	152 110	
KOKKU VARAD	1 116 888	1 156 839	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	94 050	761 250	
Võlad ja ettemaksed	235 665	398 108	
Kokku lühiajalised kohustused	329 715	1 159 358	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	602 000	0	
Kokku pikaajalised kohustused	602 000	0	
KOKKU KOHUSTUSED	931 715	1 159 358	
Omakapital			
Osakapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 075	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 692	-5 075	
KOKKU OMAKAPITAL	185 173	-2 519	
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	1 116 888	1 156 839	

Konsolideeritud Kasumiaruanne (skeem 2)

	2011	2010	Lisa nr.
Müügitulu	1 663 958	3 509	
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 396 246	0	
Brutokasum (-kahjum)	267 712	3 509	
Turustuskulud			
Üldhalduskulud	-49 448	-8 385	
Muud äritulud	108	0	
Muud ärikulud	-27	-246	
Äri kasum (-kahjum)	218 345	-5 122	
Finantstulud ja -kulud	-30 653	47	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	187 692	-5 075	
Tulumaks			
Aruandeaasta kasum (kahjum)	187 692	-5 075	

Konsolideeritud Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	218 345	-5 121
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-38 342	-45 368
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-165 011	398 107
Varude muutus	952 886	-959 277
Kokku rahavood äritegevusest	967 878	-611 659
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-272 571	-152 110
Laekunud intressid	0	47
Makstud intressid	-28 085	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-300 656	-152 063
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	94 050	761 250
Saadud laenude tagasimaksed	-761 250	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-667 200	761 250
Kokku rahavood	22	-2 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84	2 556
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22	-2 472
Valuutakursside muutuste mõju		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106	84

Omakapitali muutuste aruanne - konsolideeritud**Omakapitali muutuste aruanne**

Omakapitali muutuste aruanne			
	Omakapitali nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2009	2 556	0	2 556
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-5 074	-5 074
31.12.2010	2 556	-5 074	-2 518
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		187 691	187 691
31.12.2011	2 556	182 617	185 173

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kajastamine

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglasest väärtusest, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevat riski). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuete hindamine

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.

Varud

Varud (korterid ja garaazid) võetakse arvele ehituslikus- (tootmise) omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest ehitusväljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusega seotud üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangule lähtudes normaalsetest tootmismahudest. Ehitusprotsessi finantseerimiseks võetud laenu intressid kapitaliseeritakse varude omahinda.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

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 1 Emaettevõtte bilanss

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eurodes.

VARAD	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara		
Raha	96	84
Nõuded ja ettemaksed	82 925	45 368
Varud	6 391	959 277
Kokku käibevara	89 412	1 004 729
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 500	0
Kinnisvarainvesteeringud	152 750	152 110
Kokku põhivara	155 250	152 110
KOKKU VARAD	244 662	1 156 839
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	761 250
Võlad ja ettemaksed	52 258	398 107
Kokku lühiajalised kohustused	52 258	1 159 357
KOKKU KOHUSTUSED	52 258	1 159 357
Omakapital		
Osakapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 075	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 923	-5 075
KOKKU OMAKAPITAL	192 404	-2 518
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	244 662	1 156 839

Lisa 2 Emaettevõtte kasumiaruanne

	2011	2010
Müügitulu	1 663 958	3 509
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 396 246	0
Brutokasum (-kahjum)	267 712	3 509
Turustuskulud		
Üldhalduskulud	-46 643	-8 385
Muud äritulud	108	0
Muud ärikulud	-27	-245
Ärikasum (-kahjum)	221 150	-5 121
Finantstulud ja -kulud	-26 227	47
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	194 923	-5 075
Tulumaks		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	194 923	-5 075

Lisa 3 Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	221 150	-5 121
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-37 557	-45 368
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-345 849	398 107
Varude muutus	952 886	-959 277
Kokku rahavood äritegevusest	790 630	-611 659
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-640	-152 110
Tastud tütarettevõtte soetamisel	-2 500	0
Makstud intressid	-26 228	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 368	-152 110
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	761 250
Saadud laenude tagasimaksed	-761 250	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-761 250	761 250
Kokku rahavood	12	-2 519
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84	2 556
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12	-2 519
Valuutakursside muutuste mõju		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96	38

Lisa 4 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

Omakapitali muutuste aruanne			
	Osakapitali nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2009	2 556	0	2 556
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-5 075	-5 075
31.12.2010	2 556	-5 075	-2 519
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		194 923	194 923
31.12.2011	2 556	189 848	192 404

Lisa 5 Raha

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	106	84
Kokku raha	106	84

Lisa 6 Varud

	31.12.2011	31.12.2010
Korterid müügiks	6 391	0
Lõpetamata toodang	0	959 277
Varud kokku	6 391	959 277

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	315	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 168	45 368
Antud laenud	80 594	
Intressinõuded	1 633	
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 710	45 368

Lisa 8 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	315	0
Kokku nõuded ostjate vastu	315	0

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Erijuhtude tulumaks		39		
Ettemaksukonto jääk	1 168	x	45 368	x
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 168	39	45 368	0

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

Õiglase väärtuse meetod	Ehitis	Kokku
31.12.2009	0	0
Ostud ja parendused	152 110	152 110
31.12.2010	152 110	152 110
Ostud ja parendused	640	640
31.12.2011	152 750	152 750
	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 035	3 509

Lisa 11 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

Tütarettevõtja			Osaluse määr (%)	
nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	31.12.2011	31.12.2010
Kentex Tuisu 19	Eesti	Kinnisvaraarendus	100%	0%

Lisa 12 Laenukohustused

		Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			
		31.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud kokku		761 250	761 250	0	
	Muud laenud	761 250	761 250	0	
Laenukohustused kokku		761 250	761 250	0	0
		31.12.2011	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud kokku		94 050	94 050		
	Muud laenud	94 050	94 050	0	
Pikaajalised laenud kokku		602 000	0	602 000	
	Pangalaen	602 000	0	602 000	
Laenukohustused kokku		696 050	94 050	602 000	0

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	184 273	212 435
Intressivõlad	2 571	29 551
Maksuvõlad	39	0
Muud võlad	48 782	156 121
Kokku võlad ja ettemaksed	235 665	398 107

Lisa 14 Osakapital

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Aktsiate või osade arv (tk)	3	3

Lisa 15 Müügitulu

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2011	2010
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku		
Eesti	1 663 959	3 509
Kokku müügitulu	1 663 959	3 509
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara rentimine ja käitus	14 035	3 509
Korterite müük	1 649 923	0
Kokku müügitulu	1 663 958	3 509

Lisa 16 Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes				
	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	139 592	0	593 635

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kentex Arendus vaba omakapital on 31.12.2011 järgmine (eurodes)

Eelmiste perioodide kahjum	-5 075,-
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	187 692,-
Kokku jaotamata kasum	182 617,-

Järele jääva vaba omakapital summas 182 617,- eurot jätta jaotamata

Mati Tusov
Juhatuse Liige

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Kentex Arenduse juhatus on koostanud 2011. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 04.mai 2012 ning millele on alla kirjutanud juhatuseliige.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Mati Tusov

Juhatuseliige

OÜ Kentex Arendus
 Registrikood 10173813
 Osanike nimekiri seisuga 04.mai 2012

Jrk.nr.	Osanik	Aadress	Osa nimiväärtus eurides
1	OÜ BUENAS	Tallinn	938.-
2	OÜ MARKWEND	Tallinn	931,-
3	OÜ KRISTOBAL	Tallinn	931,-

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing KENTEX Arendus (registrikood: 11816153) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TUSOV	Juhatuse liige	04.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KENTEX Arendus osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KENTEX Arendus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2011, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt 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 ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing KENTEX Arendus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Erikson

Vandeauditori number 303

Audiitorbüroo Erikson OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 208

Kase tee 5, Haabneeme, 74001 Viimsi vald

09.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KENTEX Arendus (registrikood: 11816153) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	09.05.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1649923	99.16%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Kristobal	11109025		931 EUR
Osaühing Markwend	11078264	Tuukri 19, Tallinn, Harju maakond, Eesti	931 EUR
osaühing BUENAS	10173813	Pärnu mnt 139	938 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6283640
Faks	+372 6283637
E-posti aadress	aire@raldon.ee