

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OSAÜHING PITEK ARENDUS

registrikood: 11053092

tänavatalu nimi, Miiduranna tee 53, Miiduranna Sadam
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Viimsi vald

vald:

postisihthnumber: 74001

maakond: Harju maakond

telefon: 6300985

faks: 6300981

e-posti aadress: urmas@cargohunters.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	16

Tegevusaruanne

Pitek Arendus OÜ on asutatud 2004. aastal. Äriühingu põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus ja tehingud kinnisvaraga.

2004. aastal soetati kinnistu aadressiga Vana-Viru tn 13/Aia tn 4. Detailplaneeringu kehtestamist algatati 2005. aastal. 2006. majandusaastal oli kehtestatud uus detailplaneering ja alustatud kinnisvara arendust Vana-Viru tn 13/Aia tn 4 kinnistul. Ehitustegevus algas juunis 2007. aastal ja lõppes detsembris 2010. Kasutusluba saadud mai 2011.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks langenud nõudlus ja finantsturgude ebaliikviidsus, mille tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Pitek Arendus OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Seoses elavnenud kinnisvaraturuga näeb juhatus edaspidi häid võimalusi kinnisvarainvesteeringute realiseerimisel.

2010. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ka aastal 2011.a ei plaanita töötajaid palgata. Ettevõtte juhatus ei saanud 2010. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Seisuga 31. detsember 2010 oli OÜ Pitek Arendus omakapital –149 255 krooni. Kuna ettevõttel oli netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2011.aastal omanike poolt tehtavate täiendavate sissemaksete arvelt. Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Osaühing Pitek Arendus 2010. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Osaühing Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 501 377	13 427 531	2
Nõuded ja ettemaksed	345 533	471 507	3,4
Kokku käibevara	4 846 910	13 899 038	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	198 637 034	189 348 998	5
Kokku põhivara	198 637 034	189 348 998	
Kokku varad	203 483 944	203 248 036	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	65 000 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	25 924 629	25 470 546	8
Kokku lühiajalised kohustused	90 924 629	25 470 546	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	112 708 570	177 708 570	7
Kokku pikaajalised kohustused	112 708 570	177 708 570	
Kokku kohustused	203 633 199	203 179 116	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 920	-4 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-218 175	28 920	
Kokku omakapital	-149 255	68 920	
Kokku kohustused ja omakapital	203 483 944	203 248 036	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	968 281	0	10
Muud äritulud	129 033	11 667	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 114 197	-473 570	12
Mitmesugused tegevuskulud	-200 493	-65 383	13
Muud ärikulud	-13 985	-2 657	15
Ärikasum (-kahjum)	-231 361	-529 943	
Finantstulud ja -kulud	13 186	558 863	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-218 175	28 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-218 175	28 920	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-231 361	-529 943	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 955 297	-6 801 835	
Kokku korrigeerimised	-4 955 297	-6 801 835	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	125 974	8 334 832	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	454 084	-963 266	
Laekunud intressid	13 186	558 863	16
Kokku rahavood äritegevusest	-4 593 414	598 651	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 805 327	-41 429 435	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 805 327	-41 429 435	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	55 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 559 043	
Makstud intressid	-1 527 413	-1 732 606	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 527 413	51 708 351	
Kokku rahavood	-8 926 154	10 877 567	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 427 531	2 549 964	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 926 154	10 877 567	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 501 377	13 427 531	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	-4 000	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			28 920	28 920
31.12.2009	40 000	4 000	24 920	68 920
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-218 175	-218 175
31.12.2010	40 000	4 000	-193 255	-149 255

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pitek Arendus 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuluna. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringuna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue

või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osaühing Pitek Arendus 2010.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud); b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad); c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Ärikulude esitamise aluseks on tulude-kulude vastavuse printsiip.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisainformatsioon

RahavoodRahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoo leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kulud ja tulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	75 714	74 122
Arvelduskontod	4 425 663	13 353 409
Kokku raha	4 501 377	13 427 531

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	110 887	1 872	
Ostjatelt laekumata arved	110 887	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	147 609	313 236	4
Ettemaksed	87 037	156 399	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	345 533	471 507	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	105 497	313 236
Ettemaksukonto jääk	42 112	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	147 609	313 236

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Jääkmaksumus	139 385 121	139 385 121
Ostud ja parendused	49 963 877	49 963 877
31.12.2009		
Jääkmaksumus	189 348 998	189 348 998
Ostud ja parendused	9 288 036	9 288 036
31.12.2010		
Jääkmaksumus	198 637 034	198 637 034

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	657 567	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 314 690	538 953

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringuna soetusmaksumuses.

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	657 542	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	2 697 825	0
1-5 aasta jooksul	10 791 302	0

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Danske Bank A/S	65 000 000	65 000 000		
Lühiajalised laenud kokku	65 000 000	65 000 000		
Pikaajalised laenud				
Crevi Investeeringud OÜ	86 852 612		86 852 612	
Fidus Kinnisvara OÜ	18 165 958		18 165 958	
Fonde Holding OÜ	7 690 000		7 690 000	
Pikaajalised laenud kokku	112 708 570		112 708 570	
Laenukohustused kokku	177 708 570	65 000 000	112 708 570	

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S	65 000 000		65 000 000	
Crevi Investeeringud OÜ	86 852 612		86 852 612	
Fidus Kinnisvara OÜ	18 165 958		18 165 958	
Fonde Holding OÜ	7 690 000		7 690 000	
Pikaajalised laenud kokku	177 708 570		177 708 570	
Laenukohustused kokku	177 708 570		177 708 570	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2010	198 637 034	198 637 034
31.12.2009	189 348 998	189 348 998

Panga kasuks on seatud hüpoteek summas 300 000 tuhat krooni. Tagatiseks on kinnistu, asukohaga Vana-Viru tn 13/Aia tn 4, Tallinn.
Peale 2010. majandusaasta lõppu on omanikud pikendanud laenuintresside tagasimakse tähtaega kuni pikaajaliste laenude tagasimakseni.

Danske Bank A/S Eesti filiaalile on esitatud taotlus laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks ja aruande allkirjastamise hetkeks on saavutatud kokkulepe. Laenu tagasimakse tähtaeg on 24.09.2012.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	463 770	881 838
Saadud ettemaksed	4 578 456	8 161 370
Intressei võlad	20 882 403	16 427 338
Kokku võlad ja ettemaksed	25 924 629	25 470 546

Lühiajalised kohustused tarnijatele koosnevad tasumata arvete summast, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2011.

Emaettevõtte on teinud ettemakse korteriomandi eest summas 4 092 584 (31.12.2009: 4 092 584) krooni.

Saadud ettemaksed koosnevad võlaõiguslikest korteriomandi müügilepingutest ja lepingutest korteriomandite ehitamiseks.

Intressivõlad sisaldavad intressivõlgu emaettevõtjale summas 1 746 817 (31.12.2009: 1 020 179) krooni ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 19 100 371 (31.12.2009: 15 407 159) krooni, vt. lisa 17.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	4	4

2009. aastal ja 2010. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud ega makstud dividende.

Seisuga 31.12.2010 oli OÜ Pitek Arendus omakapital -149 255 krooni.

Seisuga 31.12.2009 oli OÜ Pitek Arendus vaba omakapital 24 920 krooni. Dividendide välja maksmisel omanikele kaasneks

tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega oli 2009.aasta bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik välja maksta 19 687 krooni ning dividendide väljamaksmisega oleks kaasnud dividendide tulumaks summas 5 233 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	968 281	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	968 281	0
Kokku müügitulu	968 281	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
68201Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	968 281	0
Kokku müügitulu	968 281	0

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Traavid, viivised ja hüvitised	129 033	11 667
Kokku muud äritulud	129 033	11 667

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	-142 584	-53 180
Energia	-716 814	-281 636
Elektrienergia	-258 869	-92 276
Soojusenergia	-457 945	-189 360
Alltöövõtutööd	-252 699	-120 995
Transpordikulud	-2 100	-17 759
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 114 197	-473 570

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	-200 493	-62 662
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-1 450
Muud	0	-1 271
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-200 493	-65 383

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

2009. ja 2010. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ettevõtte juhatus ei ole saanud tasusid ega soodustusi.

Lisa 15 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	-13 985	-2 657
Kokku muud ärikulud	-13 985	-2 657

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	13 186	558 863
Kokku finantstulud ja -kulud	13 186	558 863

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fidus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Crevi Investeeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	24 005 360	19 186 137
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	113 642 983	109 949 772

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Pitke Arendus arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2010 ületavad OÜ Pitek Arendus lühiajalised kohustused käibevara 86 077 tuhande krooni võrra. Juhatusel on piisav alus arvata, et omanikud on vajadusel jätkuvalt huvitatud ettevõtet rahaliselt toetama.

Peale 2010. majandusaasta lõppu on omanikud pikendanud laenuintresside tagasimakse tähtaega kuni pikaajaliste laenude tagasimakseni.

Danske Bank A/S Eesti filiaalile on esitatud taotlus laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks ja aruande allkirjastamise hetkeks on saavutatud kokkulepe. Laenu tagasimakse tähtaeg on 24.09.2012.

Seisuga 31. detsember 2010 oli OÜ Pitek Arendus omakapital –149 255 krooni. Kuna ettevõttel oli netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2011.aastal omanike poolt tehtavate täiendavate sissemaksete arvelt. Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	21.06.2011
MEELIS RAE	Juhatuse liige	21.06.2011
ANDRES SAMARÜÜTEL	Juhatuse liige	21.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING PITEK ARENDUS osanikele

Oleme auditeerinud OSAÜHING PITEK ARENDUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2010 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses. Ettevõtte juhtkond ei ole bilansipäeval läbi viinud vara väärtuse testi ja vajadusel vara alla hinnanud, kuigi üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon ei ole kinnisvaraturul veel paranenud, mistõttu on tõenäoline, et varast genereeritav tulu ei pruugi suurenedagi.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OSAÜHING PITEK ARENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu sellele, et seisuga 31. detsember 2010 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid 86 077 719 krooni võrra ning ettevõtte põhitegevusest laekuvad rahavood ei pruugi olla piisavad, et katta lühiajalisi kohustusi.

Samuti ei vasta ettevõtte netovara Äriseadustikus sätestatud omakapitali minimaalsele suurusele.

Juhtkonna ettepanekud edasiste tegevuste osas antud asjaolude kohta on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisa nr 19.

Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number: 78

Audiitorbüroo Harri Arming OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

27.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	27.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-218 175
Kokku	-193 255

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	968281	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING TELARIUS TRADE	11156544	Raba 41, Keila linn, Harju maakond, Eesti	2400 EEK
FIDUS Kinnisvara OÜ	10894168	Krillimäe tee 1,, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	31200 EEK
OSAÜHING MERGAN HOLDING	11156024	Miiduranna tee 46, Korpus F, Miiduranna sadam,, Miiduranna küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2400 EEK
OÜ CBC INVEST	10808766	Pajustiku tee 15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300985
Faks	+372 6300981
Mobiiltelefon	+372 56267093
E-posti aadress	urmas@cargohounters.ee