

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OSAÜHING PITEK ARENDUS

registrikood: 11053092

tänava/talu nimi, Miiduranna tee 53, Miiduranna Sadam
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 6300985, +372 56267093

faks: +372 6300981

e-posti aadress: urmas@cargohunters.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	14

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.

2011. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ka aastal 2012.a ei plaanita töötajaid palgata. Ettevõtte juhatus ei saanud 2011. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Seisuga 31. detsember 2011 oli OÜ Pitek Arendus omakapital –348 978 eurot. Kuna ettevõttel oli netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2012.aastal omanike poolt tehtavate täiendavate sissemaksete arvelt. Äriregistris on osakapitali muutmiskanne kinnitatud 08.02.2012, millega suureneb osakapital 370 000 euron. Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	221 067	287 690	2
Nõuded ja ettemaksed	24 342	22 084	3
Kokku käibevara	245 409	309 774	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 695 220	12 695 220	5
Kokku põhivara	12 695 220	12 695 220	
Kokku varad	12 940 629	13 004 994	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 154 257	4 154 257	7
Võlad ja ettemaksed	307 538	1 656 886	8
Kokku lühiajalised kohustused	4 461 795	5 811 143	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 203 390	7 203 390	7
Võlad ja ettemaksed	1 624 422	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	8 827 812	7 203 390	
Kokku kohustused	13 289 607	13 014 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 351	1 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-339 439	-13 944	
Kokku omakapital	-348 978	-9 539	
Kokku kohustused ja omakapital	12 940 629	13 004 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	252 866	61 884	10
Muud äritulud	3 755	8 247	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 862	-71 210	12
Mitmesugused tegevuskulud	-44 160	-12 814	13
Muud ärikulud	-3 497	-894	15
Ärikasum (kahjum)	91 102	-14 787	
Finantstulud ja -kulud	-430 541	843	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-339 439	-13 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-339 439	-13 944	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	91 102	-14 787	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-316 701	
Kokku korrigeerimised	0	-316 701	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 258	8 051	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-14 719	29 021	
Laekunud intressid	310	842	
Kokku rahavood äritegevusest	74 435	-293 574	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-179 293	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-179 293	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-141 058	-97 619	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-141 058	-97 619	
Kokku rahavood	-66 623	-570 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	287 690	858 176	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-66 623	-570 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	221 067	287 690	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	1 593	4 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-13 944	-13 944
31.12.2010	2 556	256	-12 351	-9 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-339 439	-339 439
31.12.2011	2 556	256	-351 790	-348 978

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pitek Arendus 2011. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodes bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga 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

Osäühing Pitek Arendus 2011.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 tütaretevõtjad); 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.

Rahavood. Rahavoogude 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	4 800	4 839
Arvelduskontod	216 267	282 851
Kokku raha	221 067	287 690

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 903	7 087	
Ostjatelt laekumata arved	18 903	7 087	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	9 434	4
Ettemaksed	5 439	5 563	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 342	22 084	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 147	6 742	0
Ettemaksukonto jääk	0		2 692	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 147	9 434	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
Jääkmaksumus	12 101 606	12 101 606
Ostud ja parendused	593 614	593 614
31.12.2010		
Soetusmaksumus	12 695 220	12 695 220
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	12 695 220	12 695 220
31.12.2011		
Soetusmaksumus	12 695 220	12 695 220
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	12 695 220	12 695 220

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	188 841	42 026
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	117 862	84 024

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna soetusmaksumuses.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	188 841	42 025

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	186 559	172 422
1-5 aasta jooksul	605 530	689 690

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	4 154 257	4 154 257		
Lühiajalised laenud kokku	4 154 257	4 154 257		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	7 203 390		7 203 390	
Pikaajalised laenud kokku	7 203 390		7 203 390	
Laenukohustused kokku	11 357 647	4 154 257	7 203 390	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	4 154 257	4 154 257		
Lühiajalised laenud kokku	4 154 257	4 154 257		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	7 203 390		7 203 390	
Pikaajalised laenud kokku	7 203 390		7 203 390	
Laenukohustused kokku	11 357 647	4 154 257	7 203 390	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	12 695 220	12 695 220
Kokku	12 695 220	12 695 220

Panga kasuks on seatud hüpoteek summas 19 173 494,56 eurot. Tagatiseks on kinnistu, asukohaga Vana-Viru tn 13/Aia tn 4, Tallinn. Pikaajalised laenud sisaldavad saadud laene emaettevõttelt ja teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtetelt.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	13 116	29 640
Maksuvõlad	2 147	0
Saadud ettemaksed	292 274	292 617
Intressei võlad	1 624 423	1 334 629
Kokku võlad ja ettemaksed	1 931 960	1 656 886

Lühiajalised kohustused tarnijatele koosnevad tasumata arvete summast, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2012.

Emaettevõtte on teinud ettemakse korteriomandi eest summas 261 564 eurot (31.12.2010: 261 564 €).

Saadud ettemaksed koosnevad võlaõiguslikest korteriomandi müügilepingutest ja lepingutest korteriomandite ehitamiseks.

Intressivõlad sisaldavad intressivõlgu emaettevõtjale summas 158 083 € (31.12.2010: 111 642 €) ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 1 462 431 € (31.12.2010: 1 220 736 €, vt. lisa 17).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

2010. aastal ja 2011. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud ega makstud dividende.

Seisuga 31.12.2011 oli OÜ Pitek Arendus omakapital -348 978 eurot.

Seisuga 31.12.2010 oli OÜ Pitek Arendus omakapital -9 539 eurot.

Osakapitali on suurendatud 370 000 euroni 08.02.2012.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	252 866	61 884
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	252 866	61 884
Kokku müügitulu	252 866	61 884
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	252 866	61 884
Kokku müügitulu	252 866	61 884

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 755	8 247
Kokku muud äritulud	3 755	8 247

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	0	-9 113
Energia	-58 861	-45 813
Elektrienergia	-32 720	-16 545
Soojusenergia	-26 141	-29 268
Alltöövõtutööd	-59 001	-16 150
Transpordikulud	0	-134
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-117 862	-71 210

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-44 160	-12 814
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-44 160	-12 814

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2010. ja 2011. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ettevõtte juhatus ei ole saanud tasusid ega soodustusi.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3 497	-894
Kokku muud ärikulud	-3 497	-894

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	310	843
Intressikulud	-430 851	0
Intressikulu laenudelt	-430 851	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-430 541	843

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 580 663	1 534 222
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 504 805	7 263 110

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2011 ületavad OÜ Pitek Arendus lühiajalised kohustused käibevara 4 216 tuhande euro võrra. Juhatusel on piisav alus arvata, et omanikud on vajadusel jätkuvalt huvitatud ettevõtet rahaliselt toetama.

Seoses lühiajalise pangalaenu tagasimakse tähtaja saabumisega septembris 2012.a, on planeeritud laenukohustuse osaline kustutamine krediitdiasutuse ees ja tagasimakse tähtaja pikendamine.

Seisuga 31. detsember 2011 oli OÜ Pitek Arendus omakapital –348 978 eurot. Kuna ettevõtte oli netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, viiakse omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2012.aastal.

08.02.2012.aastal on äriregistris kinnitatud muutmiskanne osakapitali suurendamiseks 2556 eurolt 370 000 eurole.

Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruande digitaallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	26.04.2012
MEELIS RAE	Juhatuse liige	26.04.2012
ANDRES SAMARÜÜTEL	Juhatuse liige	02.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING PITEK ARENDUS osanikele

Oleme auditeerinud OSAÜHING PITEK ARENDUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 14, 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 auditarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte juhtkond ei ole kajastanud seisuga 31. detsember 2011 kinnisvarainvesteeringu kulumit ja vara väärtuse langust, summas 1 167 tuhat Eurot, mille tõttu peaks ettevõtte varad ja omakapital olema, seisuga 31. detsember 2011, antud summa võrra väiksemad.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OSAÜHING PITEK ARENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et OÜ Pitek Arendus omakapital seisuga 31. detsember 2011 on väiksem, kui Äriseadustikus kehtestatud miinimum, samuti ületavad lühiajalised kohustused käibevara. Raamatupidamise aastaaruande lisa 18 on ettevõtte juhtkond avalikustanud oma tegevusplaani ning viinud omakapitali vastavusse Äriseadustiku nõuetega, samuti avalikustanud oma tegevusplaani tagamaks OÜ Pitek Arendus tegevuse jätkuvus. Nimetatud asjaolude rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

Audiitorbüroo Harri Arming OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

03.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	03.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-339 439
Kokku	-351 790

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	252866	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
FIDUS Kinnisvara OÜ	10894168	Krillimäe tee 1,, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	369439 EUR
OÜ CBC INVEST	10808766	Pajustiku tee 15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	255 EUR
OSAÜHING TELARIUS TRADE	11156544	Raba 41, Keila linn, Harju maakond, Eesti	153 EUR
OSAÜHING MERGAN HOLDING	11156024	Pärnu mnt 10, Tallinn, Harju maakond, Eesti	153 EUR

Sidevahendid

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