

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OSAÜHING PITEK ARENDUS

registrikood: 11053092

tänav a nimi, Krillimäe tee

maja number: 1

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74010

telefon: +372 5049421, +372 6300985, +372 53412286

faks: +372 6300981

e-posti aadress: urmas@cargohunters.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Kasutusrent	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Pitek Arendus OÜ asutati 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.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Olulisemateks lühi- ja pikaajalisteks ohtudeks peab juhtkond finantsturgude likviidsust, mille tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda. Ettevõtte ei planeeri lähitulevikuks täiendavaid investeeringuid ja ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Pitek Arendus OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised suhtarvud:	2016.a	2015.a.
Tulude muutus:	8%	14%
Müügitulu ärirentaablus:	42%	51%
Müügitulu puhasrentaablus:	19%	27%
Vara tootlus (ROA):	0,6%	0,7%
Omakapitali tootlus (ROE):	26%	45%

Mõisted:

Tulude muutus = (müügitulu 2016 - müügitulu 2015) / müügitulu 2015

Müügitulu ärirentaablus = ärikasum / müügitulu

Müügitulu puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu

Vara tootlus (ROA) = puhaskasum / varad kokku

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / omakapital

2016. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. 2017. aastal plaanitakse töötajaid palgata. Ettevõtte juhatus ei saanud 2016. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid seisuga 31.12.2016 käibevara 3 053 850 euro võrra (31.12.2015: 3 065 958 euro võrra). Lühiajalistes kohustustes on kajastatud tulevaste perioodide tuluna emaettevõtte ettemaks korteriomandi eest summas 261 564 eurot. Samuti on lühiajalistes kohustustes kajastatud pangalaen, mille tasumise tähtaeg saabub 2017.aastal. Juhtkonnal on kavatsus alustada pangaga läbirääkimisi laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks. Konsolideerimisgrupi emaettevõtte on kinnitanud anda finantstoetust ja investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid, mis on vajalik OÜ Pitek Arendus majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügi käibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	211 770	106 695	2
Nõuded ja ettemaksed	53 347	140 547	3
Kokku käibevarad	265 117	247 242	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 135 002	12 135 002	5
Kokku põhivarad	12 135 002	12 135 002	
Kokku varad	12 400 119	12 382 244	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 000 000	3 000 000	7
Võlad ja ettemaksed	318 967	312 840	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 318 967	3 312 840	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 253 785	7 253 785	7
Võlad ja ettemaksed	1 562 492	1 620 514	8
Kokku pikaajalised kohustised	8 816 277	8 874 299	
Kokku kohustised	12 135 244	12 187 139	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	370 000	370 000	9
Kohustuslik reservkapital	35 475	17 777	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-210 370	-281 164	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 770	88 492	
Kokku omakapital	264 875	195 105	
Kokku kohustised ja omakapital	12 400 119	12 382 244	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	358 397	332 528	10
Muud äritulud	2 114	2 229	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-182 239	-135 124	12
Mitmesugused tegevuskulud	-28 979	-29 027	13
Muud ärikulud	0	-121	15
Ärikasum (kahjum)	149 293	170 485	
Intressitulud	12	6	
Intressikulud	-79 535	-81 999	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	69 770	88 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 770	88 492	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pitek Arendus 2016. 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

Rahana kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumistähtajast on möödas rohkem kui 360 päeva; hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvateks. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

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). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kasumiaruandes tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tasumise tähtaeg saabub kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule kantakse igal majandusaastal reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

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

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 20/80 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 2016.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	5 717	4 800
Arvelduskontod	206 053	101 895
Kokku raha	211 770	106 695

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 419	26 419	
Ostjatelt laekumata arved	26 419	26 419	
Ettemaksed	26 928	26 928	
Tulevaste perioodide kulud	26 928	26 928	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 347	53 347	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 526	10 526	
Ostjatelt laekumata arved	10 526	10 526	
Nõuded seotud osapoolte vastu	72 481	72 481	17
Ettemaksed	57 540	57 540	
Tulevaste perioodide kulud	57 540	57 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 547	140 547	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 861	3 179
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 861	3 179

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	12 135 002
31.12.2015	12 135 002
31.12.2016	12 135 002

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	285 952	240 061
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	109 794	92 467

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude täpsem informatsioon on toodud lisas 6.

Õiglase väärtuse määramisel arvestas juhtkond kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukohta, füüsilist seisundit, objekti suhtes kehtivaid rendilepinguid, turu üldist aktiivsust ja teisi väärtust mõjutavaid tegureid.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	285 952	240 061	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	298 773	254 850	
1-5 aasta jooksul	314 021	527 922	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 053 211	4 447 123	
Kokku	6 053 211	4 447 123	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	3 000 000	3 000 000			2,6	euro	2017
Lühiajalised laenud kokku	3 000 000	3 000 000					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	7 253 785	0	7 253 785	0	0	euro	2018
Pikaajalised laenud kokku	7 253 785	0	7 253 785	0			
Laenukohustised kokku	10 253 785	3 000 000	7 253 785	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	3 000 000	3 000 000			2,634	euro	2016
Lühiajalised laenud kokku	3 000 000	3 000 000					
Pangalaenud							
Muud laenukohustised							
Muud pikaajalised laenud	7 253 785	0	7 253 785	0	0	euro	2018
Muud laenukohustised kokku	7 253 785	0	7 253 785	0			
Laenukohustised kokku	10 253 785	3 000 000	7 253 785	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	12 135 002	12 135 002
Kokku	12 135 002	12 135 002

Panga kasuks on seatud ühishüpotek summas 19 173 495 eurot. Tagatiseks on korteriomandid, asukohaga Vana-Viru tn 13/Aia tn 4, Tallinn. Pikaajalised laenud sisaldavad saadud laene emattevõttelt summas 793 571 eurot (31.12.2015: 793 571) ja teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 6 072 374 eurot (31.12.2015: 6 042 374) ning teistelt seotud osapooltelt 387 840 eurot (31.12.2015: 387 840), vt. lisa 17.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 700	11 700	0	0	
Maksuvõlad	3 861	3 861	0	0	4
Muud võlad	1 564 225	1 733	1 562 492	0	
Intressivõlad	1 564 225	1 733	1 562 492	0	
Saadud ettemaksed	301 673	301 673	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	261 564	261 564	0	0	17
Muud saadud ettemaksed	40 109	40 109	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 881 459	318 967	1 562 492	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 999	11 999	0	0	
Maksuvõlad	3 179	3 179	0	0	4
Muud võlad	1 622 270	1 756	1 620 514	0	
Intressivõlad	1 622 270	1 756	1 620 514	0	
Saadud ettemaksed	295 906	295 906	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	261 564	261 564	0	0	17
Muud saadud ettemaksed	34 342	34 342	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 933 354	312 840	1 620 514	0	

Emaettevõtte on teinud ettemakse korteriomandi eest summas 261 564 eurot (31.12.2015: 261 564).

Intressivõlad sisaldavad intressivõlgu emaettevõttele summas 100 061 eurot (31.12.2015: 158 083) ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 1 462 431 eurot (31.12.2015: 1 462 431), vt. lisa 17.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	370 000	370 000
Osade arv (tk)	4	4
2 osa - nimiväärtus a' 153 eurot; 1 osa - nimiväärtus 255 eurot; 1 osa - nimiväärtus 369 439 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	358 397	332 528
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	358 397	332 528
Kokku müügitulu	358 397	332 528
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	358 397	332 528
Kokku müügitulu	358 397	332 528

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 114	2 229
Kokku muud äritulud	2 114	2 229

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	-62 124	-59 970
Elektrienergia	-32 829	-31 590
Soojusenergia	-29 295	-28 380
Alltöövõtutööd	-120 115	-75 154
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-182 239	-135 124

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-28 979	-20 516
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-8 511
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 979	-29 027

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2015. ja 2016. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-121
Kokku muud ärikulud	0	-121

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-79 535	-81 999
Kokku intressikulud	-79 535	-81 999

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 155 196	0	1 213 218
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 534 805	0	7 534 805
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	387 840	72 481	387 840

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 488	0	151	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	39 411

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

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2016 käibevara 3 053 850 euro võrra (31.12.2015: 3 065 958 euro võrra). Lühiajalistes kohustustes on kajastatud tulevaste perioodide tuluna emaettevõtte ettemaks korteriomandi eest summas 261 564 eurot, vt. lisa 8. Samuti on lühiajalistes kohustustes kajastatud pangalaen, mille tasumise tähtaeg saabub 2017.aastal. Juhtkonnal on kavatsus alustada pangaga läbirääkimisi laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks. Konsolideerimisgrupi emaettevõtte on kinnitanud anda viivitamatult finantstoetust ja investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid, mis on vajalik OÜ Pitek Arendus majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2017

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	14.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING PITEK ARENDUS osanikele

Märkusega arvamuse

Oleme auditeerinud OSAÜHING PITEK ARENDUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OSAÜHING PITEK ARENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte juhtkond ei ole bilansipäeva seisuga 31.12.2016 läbi viinud vara õiglase väärtuse hindamist ja vajadusel kajastanud võimalikku vara väärtuse langust. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud minul hinnata, kas ja millises summas võib aruandeperioodi kasum, omakapital ja kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2016 olla ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspterte eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ ei ole ettevõtte juhtkond bilansipäeva seisuga 31.12.2016 läbi viinud vara õiglase väärtuse hindamist ja vajadusel kajastanud võimalikku vara väärtuse langust. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeauditori number 78

Osaühing Audiitorbüroo Harri Arming

Auditoorettevõtja tegevusloa number 57

Vene tn 25-16, Tallinn, Harju maakond, 10123

14.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	14.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-210 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 770
Kokku	-140 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	358397	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
FIDUS Kinnisvara OÜ	10894168	Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	369439 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING MERGAN HOLDING	11156024	Tallinn, Harju maakond, Eesti	153 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING TELARIUS TRADE	11156544	Keila linn, Harju maakond, Eesti	153 EUR (Lihtomand)
OÜ CBC INVEST	10808766	Tallinn, Harju maakond, Eesti	255 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300985
Faks	+372 6300981
Mobiiltelefon	+372 53412286
Mobiiltelefon	+372 5049421
E-posti aadress	urmas@cargohounters.ee