

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OSAÜHING PITEK ARENDUS

registrikood: 11053092

tänavä, 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
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	9
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	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	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. Pitek Arendus OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised suhtarvud:	2013.a	2012.a.
Tulude muutus:	-2%	23%
Müügitulu ärirentaablus:	58%	47%
Müügitulu puhasrentaablus:	25%	0,5%
Vara tootlus (ROA):	0,6%	0,01%
Omakapitali tootlus (ROE):	79%	8%

Mõisted:

Tulude muutus = (müügitulu 2013 - müügitulu 2012) / müügitulu 2012

Müügitulu ärirentaablus = ärikasum / müügitulu

Müügitulu puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu

Vara tootlus (ROA) = puhaskasum / varad kokku

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / omakapital

2013. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ka aastal 2014 ei plaanita töötajaid palgata. Ettevõtte juhatus ei saanud 2013. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Seisuga 31.detsember 2013 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3,194 tuhat eurot ning omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele.

Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu ja ka omakapitali taastumist läbi tavapärase äritegevuse.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	221 184	157 127	2
Nõuded ja ettemaksed	18 682	9 684	3
Kokku käibevara	239 866	166 811	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 135 002	12 135 002	5
Kokku põhivara	12 135 002	12 135 002	
Kokku varad	12 374 868	12 301 813	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 129 920	0	7
Võlad ja ettemaksed	304 015	307 520	8
Kokku lühiajalised kohustused	3 433 935	307 520	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 223 785	10 353 705	7
Võlad ja ettemaksed	1 620 514	1 620 514	8
Kokku pikaajalised kohustused	8 844 299	11 974 219	
Kokku kohustused	12 278 234	12 281 739	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	370 000	370 000	9
Kohustuslik reservkapital	469	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-350 395	-351 790	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 560	1 608	
Kokku omakapital	96 634	20 074	
Kokku kohustused ja omakapital	12 374 868	12 301 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	305 379	312 066	10
Muud äritulud	2 280	6 924	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-108 717	-123 711	12
Mitmesugused tegevuskulud	-21 998	-30 019	13
Muud ärikulud	-4	-18 723	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	176 940	146 537	
Intressikulud	-100 397	-145 042	16
Muud finantstulud ja -kulud	17	113	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 560	1 608	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 560	1 608	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	176 940	146 537	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	14 305	15
Kokku korrigeerimised	0	14 305	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 998	14 658	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 415	-2 288	
Laekunud intressid	17	111	
Kokku rahavood äritegevusest	164 544	173 323	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	545 913	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	545 913	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	387 840	17
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 024 337	
Makstud intressid	-100 487	-146 679	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 487	-783 176	
Kokku rahavood	64 057	-63 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	157 127	221 067	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 057	-63 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	221 184	157 127	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	-351 790	-348 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 608	1 608
Muutused muudest omanike sissemaksetest	367 444	0	0	367 444
31.12.2012	370 000	256	-350 182	20 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	76 560	76 560
Muutused reservides	0	213	-213	0
31.12.2013	370 000	469	-273 835	96 634

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pitek Arendus 2013. 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 laekumistähtjast 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.

Finantskohustused

Finantskohustused 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 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 2013.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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	4 800	4 800
Arvelduskontod	216 384	152 327
Kokku raha	221 184	157 127

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 384	17 384	
Ostjatelt laekumata arved	17 384	17 384	
Ettemaksed	1 298	1 298	
Tulevaste perioodide kulud	1 298	1 298	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 682	18 682	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 350	8 350	
Ostjatelt laekumata arved	8 610	8 610	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-260	-260	13
Ettemaksed	1 334	1 334	
Tulevaste perioodide kulud	1 298	1 298	
Muud makstud ettemaksed	36	36	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 684	9 684	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 859	2 814
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 859	2 814

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	12 695 220
Müügid	-560 218
31.12.2012	12 135 002
31.12.2013	12 135 002

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	239 278	242 282
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	108 717	123 711
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	545 913

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude täpsem informatsioon on toodud lisas 6.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulude täpsem informatsioon on toodud lisas 12.

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

	2013	2012
Kasutusrenditulu	239 278	242 282
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	239 278	237 072
1-5 aasta jooksul	532 819	683 600
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 278 260	3 278 260
Kokku	3 278 260	3 278 260

Ettevõtte on sõlminud äriruumi üürilepingud korteriomandite üürile andmiseks. Kasutusrenditulu täpsem informatsioon on toodud lisas 5 kasutusrenditulu kirjel.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	3 129 920	3 129 920			3,135%	euro	2014
Lühiajalised laenud kokku	3 129 920	3 129 920					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	7 223 785	0	7 223 785	0	0	euro	2015
Pikaajalised laenud kokku	7 223 785	0	7 223 785	0			
Laenukohustused kokku	10 353 705	3 129 920	7 223 785	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 129 920	0	3 129 920	0	3,265%	euro	2014
Muud pikajalised laenud	7 223 785	0	7 223 785	0	0	euro	2015
Pikaajalised laenud kokku	10 353 705	0	10 353 705	0			
Laenukohustused kokku	10 353 705	0	10 353 705	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	12 135 000	12 135 002
Kokku	12 135 000	12 135 002

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 emattevõttelt summas 793 571 eurot (31.12.2012: 793 571€) ja teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 6 042 374 eurot (31.12.2012: 6 042 374€) ning teistelt seotud osapooltelt 387 840 eurot, vt. lisa 17.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 360	11 360	0	0	
Maksuvõlad	1 859	1 859	0	0	4
Muud võlad	1 622 695	2 181	1 620 514	0	
Intressivõlad	1 622 695	2 181	1 620 514	0	
Saadud ettemaksed	288 615	288 615	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	261 564	261 564	0	0	17
Muud saadud ettemaksed	27 051	27 051	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 924 529	304 015	1 620 514	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 324	14 324	0	0	
Maksuvõlad	2 814	2 814	0	0	4
Muud võlad	1 622 785	2 271	1 620 514	0	
Intressivõlad	1 622 785	2 271	1 620 514	0	
Saadud ettemaksed	288 111	288 111	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	261 564	261 564	0	0	17
Muud saadud ettemaksed	26 547	26 547	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 928 034	307 520	1 620 514	0	

Emaettevõte on teinud ettemakse korteriomandi eest summas 261 564 eurot (31.12.2012: 261 564€).

Intressivõlad sisaldavad intressivõlgu emaettevõtjale summas 158 083 € (31.12.2012: 158 083 €) ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 1 462 431 € (31.12.2012: 1 462 431 €), vt. lisa 17.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	305 379	312 066
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	305 379	312 066
Kokku müügitulu	305 379	312 066
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	305 379	312 066
Kokku müügitulu	305 379	312 066

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 280	6 924
Kokku muud äritulud	2 280	6 924

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-68 387	-68 749
Elektrienergia	-40 203	-36 891
Soojusenergia	-28 184	-31 858
Alltöövõtutööd	-40 330	-54 962
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-108 717	-123 711

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-21 998	-29 759
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-260
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-21 998	-30 019

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2012. ja 2013. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ettevõtte juhatus ei ole saanud tasusid ega soodustusi.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-14 305
Trahvid, viivised ja hüvitised	-4	-4 418
Kokku muud ärikulud	-4	-18 723

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-100 397	-145 042
Kokku intressikulud	-100 397	-145 042

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

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 213 218	1 213 218
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 504 805	7 504 805
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	387 840	387 840

--

2012	Müügid	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	387 840
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 167	0

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

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2013 käibevara 3 194 069 euro võrra (31.12.2012: 140 709 euro võrra). Seoses lühiajalise pangalaenu tagasimakse tähtaja saabumisega septembris 2014.aastal on planeeritud laenukohustuse osaline kustutamine krediitdiasutuse ees ja tagasimakse tähtaja pikendamine. Lühiajalistes kohustustes on kajastatud tulevaste perioodide tuluna emaettevõtte ettemaks korteriomandi eest summas 261 564 eurot, vt. lisa 8. Ettevõtte omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele.

Kasvanud kinnisvaraturuga ja likviidsuskriisi möödumisega, planeeritakse müügikäibe kasvu ja ka omakapitali taastumist läbi tavapärase äritegevuse.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2014

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	15.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING PITEK ARENDUS osanikele

Oleme auditeerinud OSAÜHING PITEK ARENDUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 15, 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kuid ettevõtte juhtkond ei ole bilansipäeva seisuga 31.12.2013 läbi viinud vara õiglase väärtuse hindamist ja vajadusel kajastanud võimalikke väärtuse langusi.

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 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et OSAÜHING PITEK ARENDUS omakapital ei vasta, seisuga 31.12.2013, Äriseadustiku nõuetele, samuti ületavad lühiajalised kohustused käibevara 3,194 tuhande euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisa 18 on ettevõtte juhtkond avalikustanud oma tegevusplaani tagamaks ettevõtte tegevuse jätkuvus.

Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

OÜ Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

17.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	17.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-350 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 560
Kokku	-273 835
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-273 835
Kokku	-273 835

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	305379	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
OSAÜHING MERGAN HOLDING	11156024	Pärnu mnt 10, Tallinn, Harju maakond, Eesti	153 EUR
OSAÜHING TELARIUS TRADE	11156544	Raba 41, Keila linn, Harju maakond, Eesti	153 EUR
OÜ CBC INVEST	10808766	Pajustiku tee 15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	255 EUR

Sidevahendid

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