

OSAÜHING PITEK ARENDUS

2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

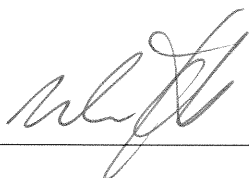
Aruandeaasta algus:	01.01.2007
Aruandeaasta algus:	31.12.2007
Juriidiline aadress:	Miiduranna tee 53, Miiduranna Sadam, Viimsi vald, 74001 Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	11053092
Telefon:	+ 372 6 300 985
Faks:	+ 372 6 300 981
E-mail:	<u>urmas@cargohunters.ee</u>

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid:

- **osanike nimekiri**

SISUKORD

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE (skeem 1)	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2 NÕUDED.....	12
LISA 3 MATERIAALNE PÕHIVARA	12
LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED	13
LISA 5 OMAKAPITAL	13
LISA 6 MÜÜGITULU.....	14
LISA 7 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	16



ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Osaühing Pitek Arendus peamiseks tegevusalaks on kinnis- ja vallasasjade haldamine, teenindamine, rent, ost-müük ja vahendamine. Kood EMTAKI-i järgi 41101.

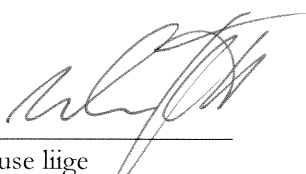
Juriidiline aadress: Miiduranna tee 53, Miiduranna Sadam, Viimsi vald,
74001 Harjumaa
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 11053092

Telefon: + 372 6 300985

Faks: + 372 6 300 981

E-mail: urmas@cargohunters.ee
argo@pgechitus.ee



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

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. 2005. a. algatati detailplaneeringu kehtestamist.

2006. majandusaastal on kehtestatud uus detailplaneering ja alustatud kinnisvara arendust Vana-Viru/Aia tn. kinnistul.

Käesolevaks ajaks on ehitusluba olemas ja sõlmitud ehitusleping ning ehitus algas juunis 2007.

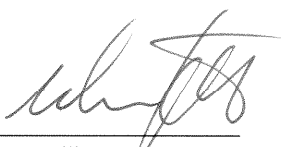
Kortermaja ehituse lõpp planeeritud 2009 kevad.

2008.a. jätkatakse investeerimist kinnisvarasse.

Pitek Arendus OÜ ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi. Juhatus näeb häid võimalusi tulusa äriprojektide realiseerimisega.

2007. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ka aastal 2008.a pole plaanis töötajaid palgata. Ettevõtte juhatus ei saanud 2007. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Tallinnas, "30". juuni 2008



Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud Osaühing Pitek Arendus 2007. 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 ettevõtte.

“30.” juuni 2008

Juhatus liige
Urmas Nimmerfeldt

“30.” juuni 2008

Juhatus liige
Meelis Rae

“30.” juuni 2008

Juhatus liige
Andres Samarüütel

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		184 466	53 753
Nõuded ja ettemaksed	2	3 999 504	0
Käibevara kokku		4 183 970	53 753
Põhivara	3	71 000 000	64 000 000
VARAD KOKKU		75 183 970	64 053 753
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4	34 511 600	9 231 600
Ostjate ettemaksed teenuste eest		2 190	2 190
Võlad tarnijatele		2 628 734	437 526
Intressivõlad	7	5 926 397	3 705 590
Lühiajalised kohustused kokku		43 068 921	13 376 906
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4,7	20 227 612	20 227 612
Pikaajalised kohustused kokku		20 227 612	20 227 612
KOHUSTUSED KOKKU		63 296 533	33 604 518
Omakapital			
Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide kasum		30 405 235	19 465 131
Aruandeaasta (kahjum) kasum		-18 561 798	10 940 104
OMAKAPITAL KOKKU		11 887 437	30 449 235
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		75 183 970	64 053 753

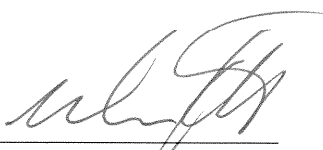


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

KASUMIARUANNE (skeem 1)

(kroonides)

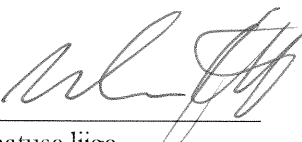
	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	6	0	307 488
Muud äritulud	3	9 440	12 778 560
Kaubad, materjal ja teenused		-48 899	-35 465
Muud tegevuskulud		-64 783	-223 176
Muud ärikulud	3	-16 239 464	-35 027
Ärikahjum		-16 343 706	12 792 380
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-2 220 807	-1 852 420
Muud finantstulud ja -kulud		2 715	144
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 218 092	-1 852 276
Kahjum enne tulumaksustamist		-18 561 798	10 940 104
Aruandeaasta puhaskahjum		-18 561 798	10 940 104


Juhatuseliige
Urmas Nimmerfeldt

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-16 343 706	12 792 380
<u>Korrigeerimised:</u>			
Kahjum põhivara ümbehindlusest	3	16 204 496	-12 778 645
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 999 504	11 746
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		2 191 208	408 122
Rahavood äritegevusest kokku		-1 947 506	433 603
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3	-23 204 496	-1 221 355
Saadud intressid		2 715	144
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-23 201 781	-1 221 211
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	25 340 000	655 000
Saadud laenude tagasimaksed	7	-60 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		25 280 000	655 000
 Rahavood kokku		130 713	-132 608
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		53 753	186 361
Raha ja raha ekvivalentide muutus		130 713	-132 608
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		184 466	53 753



Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (- kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	19 469 131	19 509 131
				0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	10 940 104	10 940 104
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	-4 000	0
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	30 405 235	30 449 235
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-18 561 798	-18 561 798
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	11 843 437	11 887 437

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5


Juhatuseläige
Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Osaühing Pitek Arendus 2007. 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 Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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.

Muud nõuded

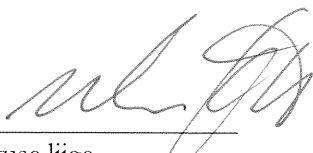
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus müüa või rentida, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitus).



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest :

Muu inventar	5 aastat
IT seadmed	3 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Kasutusrendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimisrahavood on kajastatud otsemeetodil.

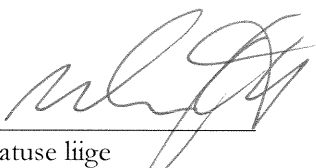
Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamise järel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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.



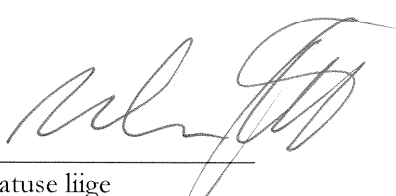
Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 2 NÕUDED

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	0	0
s.h Ostjatelt laekumata arved	0	530 508
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-530 508
Käibemaksu ettemaks	3 999 504	0
Nõuded kokku	3 999 504	0

LISA 3 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Lõpetamata ehitus
Saldo seisuga 31.12.2005	
Soetusmaksumus	50 000 000
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	50 000 000
2006 a. toimunud muutused	
Soetamine ja ettemaksed	1 221 355
Kasum ümberhindlusest	12 778 645
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	64 000 000
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	64 000 000
2007 a. toimunud muutused	
Soetamine ja ettemaksed	23 204 496
Kahjum ümberhindlusest	-16 204 496
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	71 000 000
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	71 000 000



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Crevi Investeeringud	20 227 612	0	20 227 612	6,00%
Crevi Investeeringud	8 720 000	8 720 000	0	6,00%
Crevi Investeeringud	6 555 000	6 555 000	0	5,50%
Fidus Kinnisvara OÜ	18 725 000	18 725 000	0	5,50%
Fonde Holding OÜ	490 000	490 000	0	6,00%
Muud	21 600	21 600	0	0%
Kokku	54 739 212	34 511 600	20 227 612	

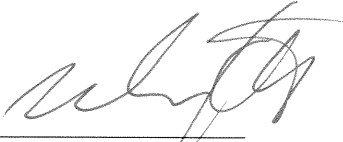
	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Crevi Investeeringud	20 227 612	0	20 227 612	6,00%
Crevi Investeeringud	8 720 000	8 720 000	0	6,00%
Fonde Holding OÜ	490 000	490 000	0	6,00%
Muud	21 600	21 600	0	0%
Kokku	29 459 212	9 231 600	20 227 612	

Pikaajaline võlg on eesti kroonides ja ilma tagatiseta (vt lisa 7).

LISA 5 OMAKAPITAL

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	4	4

2006. ja 2007. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Vaba omakapital seisuga 31.12.2007 moodustab 11 843 437 (31.12.2006 30 405 235) krooni. Maksimaalselt on võimalik dividende maksta 9 356 315 (2006.a. 23 716 083) krooni, millega kaasneks tulumaks 21/79 2 487 103 (2006.a. 22/79 e 6 689 151) krooni.


 Juhatuse liige
 Urmas Nimmerfeldt

LISA 6 MÜÜGITULU

Osaühing Pitek Arendus on saanud müügitulu renditeenuste müügist Eestis

	2007	2006
Tulu rendist, üüridest	0	307 488
Kokku	0	307 488

LISA 7 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osaühing Pitek Arendus 2007.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.

Osaühing Pitek Arendus emaettevõte on Fidus Kinnisvara OÜ

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenud	34 490 000	9 210 000
Intressivõlad Crevi Investeeringud OÜ	5 818 916	3 688 718
Intressivõlad Fidus Kinnisvara OÜ	73 868	0
Intressivõlg Fonde Holding OÜ	33 613	16 872
Lühiajalised kohustused kokku	40 416 397	12 915 590

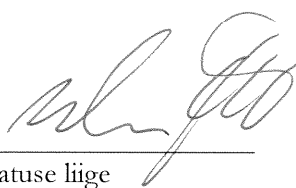
	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenud	20 227 612	20 227 612
Pikaajalised kohustused kokku	20 227 612	20 227 612

2006.a. saadi pikaajalist laenu Crevi Investeeringud OÜ-lt 165 000 krooni ja lühiajalist laenu Fonde Holding OÜ-lt 490 000 krooni.

2007.a. saadi lühiaajalist laenu Crevi Investeeringud OÜ-lt 6 555 000 krooni ja Fidus Kinnisvara OÜ-lt 18 725 000 krooni.

Juhatus liige andis 2007.a. laenu 60 000 krooni, mis maksti täielikult tagasi.

Juhatus liige ei ole 2006. ja 2007.a. töötasu ja erisoodustusi saanud.



Juhatus liige
Urmas Nimmerfeldt

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osaühing Pitek Arendus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a. summas 11 843 437 krooni jätta jaotamata.

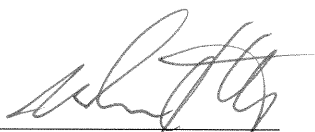


Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

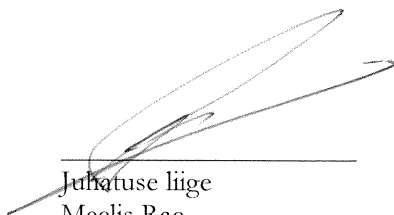
Juhatus on koostanud Osaühing Pitek Arendus 2007. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt "30". juuni 2008 otsusega.

"30". juuni 2008



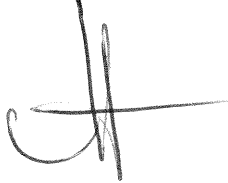
Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

"30". juuni 2008



Juhatuses liige
Meelis Rae

"30". juuni 2008



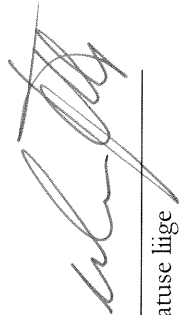
Juhatuses liige
Andres Samarüütel

OSAÜHING PITEK ARENDUS

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "20". juuliku 2008

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	OÜ FIDUS KINNISVARA 10894168	Vümsi vald, HARJUMAA	28 000.00 krooni	25.10.2005	osa ost-müük
2.	OÜ MERGAN HOLDING 11156024	Vümsi vald, HARJUMAA	4 000.00 krooni	25.10.2005	osa ost-müük
3.	OÜ CBC INVEST 10808766	TALLINN	4 000.00 krooni	25.10.2005	osa ost-müük
4.	TELARIUS TRADE 11156544	Vümsi vald, HARJUMAA	4 000.00 krooni	25.10.2005	osa ost-müük


Juhatuse liige

Urmas Nimmerfeldt

Majandusaasta aruande allkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Urmas Nimmerfeldt (Juhatuse liige) - kinnitanud 01.07.2008