

266865

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
05-07-2007

17

Imbi Hunt

OSAÜHING PITEK ARENDUS

2006. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

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: urmas@cargohunters.ee

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2006-31.12.2006

Põhitegevusalad:

- ✓ kinnis- ja vallasasjade haldamine, teenindamine, rent, ost-müük ja vahendamine
-

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

- osanike nimekiri

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS 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.....	12
LISA 5 OMAKAPITAL.....	13
LISA 6 MÜÜGITULU.....	13
LISA 7 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16



ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Osaühing Pitek Arendus peamiseks tegevusalaks on kinnis- ja vallasasjade haldamine, teenindamine, rent, ost-müük ja vahendamine.

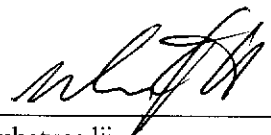
Juriidiline aadress: Müduranna tee 53, Müduranna Sadam, Viimsi vald,
74001 Harjumaa
Eesti Vabariik

Äriregistri nr. 11053092

Telefon: + 372 6 300985

Faks: + 372 6 300 981

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

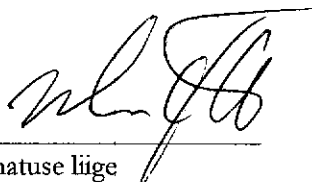
Käesolevaks ajaks on ehitusluba olemas ja sõlmitud ehitusleping ning ehitus algab juunis 2007.

2007.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.

2006. majandusaastal ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid. Ka aastal 2007.a pole plaanis töötajaid palgata. Ettevõtte juhatus ei saanud 2006. majandusaastal tasusid ega soodustusi.

Tallinnas, 24. juuni 2007



Juhatus liige
Urmas Nimmerfeldt

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud Osaühing Pitek Arendus 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

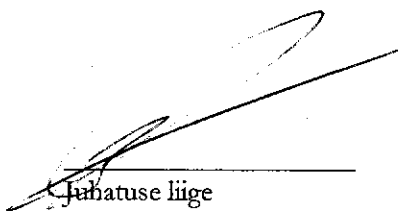
Juhatus kinnitab, et:

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

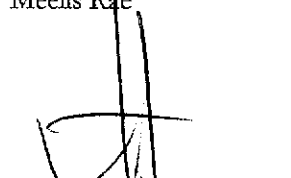
„14.“ juuni 2007



Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt



Juhatuses liige
Meelis Rae



Juhatuses liige
Andres Samariütel

BILANSS

(kroonides)

Käibevara

Raha		53 753	186 361
Nõuded ostjate vastu	2	0	12 381
Ettemaksed teenuste eest		0	44
Käibevara kokku		53 753	198 786
Põhivara	3	64 000 000	50 000 000
VARAD KOKKU		64 053 753	50 198 786

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

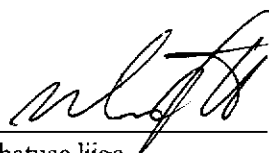
Võlakohustused	4	9 231 600	8 741 600
Ostjate ettemaksed teenuste eest		2 190	1 763
Võlad tarnijatele		437 526	30 510
Intrassivõlad	7	3 705 590	1 853 170
Lühiajalised kohustused kokku		13 376 906	10 627 043

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	4,7	20 227 612	20 062 612
Pikaajalised kohustused kokku		20 227 612	20 062 612

KOHUSTUSED KOKKU**33 604 518 30 689 655****Omakapital**

Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)		19 465 131	-536 115
Aruandeaasta kasum		10 940 104	20 005 246

OMAKAPITAL KOKKU**30 449 235 19 509 131****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****64 053 753 50 198 786**


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

KASUMIARUANNE (skeem 1)

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	6	307 488	532 627
Muud äritulud		12 778 560	21 629 182
Kaubad, materjal ja teenused		-35 465	0
Muud tegevuskulud		-223 176	-620 948
Muud ärikulud		-35 027	-33 800
Ärikasum		12 792 380	21 507 061
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 852 420	-1 505 832
Muud finantstulud ja -kulud		144	4 017
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 852 276	-1 501 815
Kasum enne tulumaksustamist		10 940 104	20 005 246
Aruandeaasta puhaskasum		10 940 104	20 005 246


Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		12 792 380	21 507 061
<u>Korrigeerimised:</u>			
Kasum põhivara ümbehindlusest	3	-12 778 645	-21 629 182
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		11 746	84 414
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		408 122	-14 665
Makstud intressid		0	-201 331
Rahavood äritegevusest kokku		433 603	-253 703
 Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3	-1 221 355	-1 159 894
Saadud intressid		144	4 017
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 221 211	-1 155 877
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	655 000	8 720 000
Saadud laenude tagasimaksed		0	-2 062 612
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		0	-5 937 388
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		655 000	720 000
 Rahavood kokku		-132 608	-689 580
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		186 361	875 941
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-132 608	-689 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		53 753	186 361



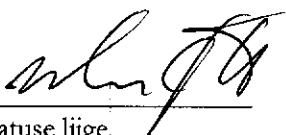
Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (- kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-536 115	-496 115
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	20 005 246	20 005 246
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	19 469 131	19 509 131
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

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5



Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

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

Osaühing Pitek Arendus 2006. 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 alljärgnevas 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 laekuv 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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 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. 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

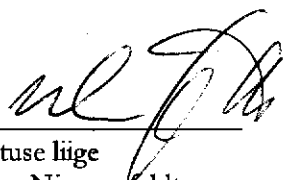
	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	0	12 381
s.h Ostjatelt laekumata arved	530 508	12 381
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-530 508	0
Nõuded kokku	0	12 381

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
Amortisatsioonikulu	0
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	64 000 000
Akumuleeritud kulum	0
Jääkmaksumus	64 000 000

LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
Crevi Investeeringud (lisa 7)	20 227 612	0	20 227 612	6,00%
Crevi Investeeringud (lisa 7)	8 720 000	8 720 000	0	6,00%
Fonde Holding OÜ (lisa 7)	490 000	490 000	0	6,00%
Muud	21 600	21 600	0	0%
Kokku	29 459 212	9 231 600	20 227 612	


 Juhatusel liige
 Urmas Nimmerfeldt

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr
		12 kuu jooksul		
Crevi Investeeringud	20 062 612	0	20 062 612	6,00%
Crevi Investeeringud	8 720 000	8 720 000	0	3,00%
Muud	21 600	21 600	0	0%
Kokku	28 804 212	8 741 600	20 062 612	

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

LISA 5 OMAKAPITAL

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	4	4

2005. ja 2006. aastal ei ole osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende. Vaba omakapital seisuga 31.12.2006 moodustab 30 405 235 krooni. Maksimaalselt on võimalik dividende maksta 2 371 608 krooni, millega kaasneks tulumaks 668 915 krooni.

LISA 6 MÜÜGITULU

Osaühing Pitek Arendus on saanud müügitulu renditeenuste müügist Eestis

	2006	2005
Tulu rendist, üüridest	307 488	532 627
Kokku	307 488	532 627


Juhatuses liige
Urmas Nimmerfeldt

LISA 7 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osaühing Pitek Arendus 2006.a. aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

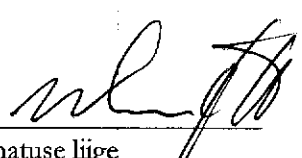
- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütaretevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt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

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised laenud	9 210 000	8 720 000
Intressivõlg	3 705 590	1 853 170
Lühiajalised kohustused kokku	12 915 590	10 573 170

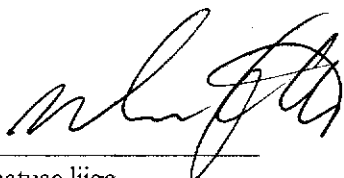
	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajalised laenud	20 227 612	20 062 612
Pikaajalised kohustused kokku	20 227 612	20 062 612

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


Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osaühing Pitek Arendus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku 2006.a. puhaskasum summas 10 940 104 krooni jätta jaotamata.



Juhatusel liige
Urmas Nimmerfeldt

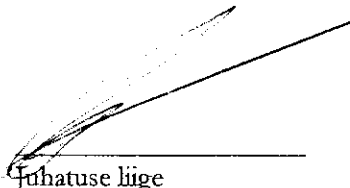
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Osaühing Pitek Arendus 2006. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt "24". juuni 2007 otsusega.



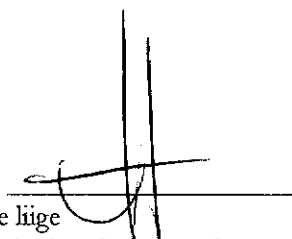
Juhatus liige
Urmas Nimmerfeldt

"24". juuni 2007



Juhatus liige
Meelis Rae

"__" "___" 2007



Juhatus liige
Andres Samarüütel

"__" "___" 2007

OSAÜHING PITEK ARENDUS

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "27" 06 2007

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	OÜ FIDUS KINNISVARA 10894168	Võimsi vald, HARJUMAA	28 000.00 krooni	25.10.2005	osa ost-müük
2.	OÜ MERGAN HOLDING 11156024	Võimsi 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	Võimsi vald, HARJUMAA	4 000.00 krooni	25.10.2005	osa ost-müük



Juhatuse liige
Urmas Nimmerfeldt