

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OSAÜHING PITEK ARENDUS

registrikood: 11053092

tänavanimi: Krillimäe tee

maja number: 1

küla: Lubja küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

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 kohustisi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised suhtarvud:	2017.a	2016.a.
Tulude muutus:	9%	8%
Müügitulu ärirentaablus:	46%	42%
Müügitulu puhasrentaablus:	26%	19%
Vara tootlus (ROA):	0,8%	0,6%
Omakapitali tootlus (ROE):	28%	26%

Mõisted:

Tulude muutus = (müügitulu 2017 - müügitulu 2016) / müügitulu 2016

Müügitulu ärirentaablus = ärikasum / müügitulu

Müügitulu puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu

Vara tootlus (ROA) = puhaskasum / varad kokku

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / omakapital

2017. majandusaastal oli osaühingul kaks palgalist töötajat. Palgafond kokku oli 48741 eurot, millest 12768 eurot maksti juhatuse liikmete tasudeks.

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid seisuga 31.12.2017 käibevara 182 321 euro võrra (31.12.2016: 3 053 850 euro võrra). Lühiajalistes kohustistes on kajastatud tulevaste perioodide tuluna emaettevõtte ettemaks korteriomandi eest summas 261 564 eurot. 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 müügiläbikäibe kasvu.

OÜ Pitek Arendus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	383 618	211 770	2
Nõuded ja ettemaksed	31 025	53 347	3
Varud	25 000	0	
Kokku käibevarad	439 643	265 117	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 135 002	12 135 002	5
Materiaalsed põhivarad	24 906	0	6
Kokku põhivarad	12 159 908	12 135 002	
Kokku varad	12 599 551	12 400 119	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	164 265	3 000 000	8
Võlad ja ettemaksed	457 699	318 967	9
Kokku lühiajalised kohustised	621 964	3 318 967	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 049 014	7 253 785	8
Võlad ja ettemaksed	1 562 492	1 562 492	9
Kokku pikaajalised kohustised	11 611 506	8 816 277	
Kokku kohustised	12 233 470	12 135 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	370 000	370 000	10
Kohustuslik reservkapital	37 000	35 475	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-142 125	-210 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 206	69 770	
Kokku omakapital	366 081	264 875	
Kokku kohustised ja omakapital	12 599 551	12 400 119	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	389 947	358 397	11
Muud äritulud	13 238	2 114	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-144 339	-182 239	13
Mitmesugused tegevuskulud	-30 872	-28 979	14
Tööjõukulud	-48 741	0	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 083	0	6
Muud ärikulud	-51	0	16
Ärikasum (kahjum)	178 099	149 293	
Intressitulud	27	12	
Intressikulud	-76 920	-79 535	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101 206	69 770	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 206	69 770	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	178 099	149 293	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 083	0	
Kokku korrigeerimised	1 083	0	6
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 322	87 200	
Varude muutus	-25 000	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	138 920	6 150	
Laekunud intressid	27	12	
Kokku rahavood äritegevusest	315 451	242 655	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25 989	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 989	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-40 507	0	
Makstud intressid	-77 107	-137 580	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-117 614	-137 580	
Kokku rahavood	171 848	105 075	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	211 770	106 695	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	171 848	105 075	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	383 618	211 770	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	370 000	17 777	-192 672	195 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	69 770	69 770
Muutused reservides	0	17 698	-17 698	0
31.12.2016	370 000	35 475	-140 600	264 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	101 206	101 206
Muutused reservides	0	1 525	-1 525	0
31.12.2017	370 000	37 000	-40 919	366 081

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pitek Arendus 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Aruandes toodud tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Eelnevate perioodide andmed on võrreldavad aruandeaasta andmetega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Varad maksumusega alla 3000 eurot kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kasumiaruandes tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustis 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. Laenukohustisi, 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 õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi 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 kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustis, 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	5 545	5 717
Arvelduskontod	378 073	206 053
Kokku raha	383 618	211 770

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 037	29 037
Ostjatelt laekumata arved	29 037	29 037
Ettemaksed	1 988	1 988
Tulevaste perioodide kulud	1 988	1 988
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 025	31 025
	31.12.2016	12 kuu jooksul
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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 310	3 861
Üksikisiku tulumaks	213	0
Erisoodustuse tulumaks	3	0
Sotsiaalmaks	478	0
Kohustuslik kogumispension	16	0
Töötuskindlustusmaksed	15	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 035	3 861

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	12 135 002
31.12.2016	12 135 002
31.12.2017	12 135 002

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	317 603	285 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	144 339	109 794

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulude täpsem informatsioon on toodud lisa 7.

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 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	25 989	25 989	25 989
Amortisatsioonikulu	-1 083	-1 083	-1 083
31.12.2017			
Soetusmaksumus	25 989	25 989	25 989
Akumuleeritud kulum	-1 083	-1 083	-1 083
Jääkmaksumus	24 906	24 906	24 906

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	317 603	285 952	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	312 198	298 773	
1-5 aasta jooksul	666 062	314 021	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 173 314	6 053 211	
Masinad ja seadmed	24 906	0	
Kokku	7 198 220	6 053 211	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	2 959 494	164 265	2 795 229	0	2,35	euro	2020	
Muud laenud	7 253 785	0	7 253 785	0	0	euro	2022	18
Pikaajalised laenud kokku	10 213 279	164 265	10 049 014					
Laenukohustised kokku	10 213 279	164 265	10 049 014					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	18
Pikaajalised laenud 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		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	12 135 002	12 135 002
Kokku	12 135 002	12 135 002

Panga kasuks on seatud ühishüpoteek summas 19 173 495 eurot. Tagatiseks on korteriomandid, asukohaga Vana-Viru tn 13/Aia tn 4, Tallinn. Pikaajalised laenud sisaldavad saadud laene emattevõtelt summas 793 571 eurot (31.12.2016: 793 571) ja teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtetelt summas 6 072 374 eurot (31.12.2016: 6 072 374) ning teistelt seotud osapooltelt 387 840 eurot (31.12.2016: 387 840), vt. lisa 18.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 043	13 043	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 989	1 989	0	0	
Maksuvõlad	5 035	5 035	0	0	4
Muud võlad	1 564 852	2 360	1 562 492	0	
Intressivõlad	1 564 037	1 545	1 562 492	0	
Muud viitvõlad	815	815	0	0	
Saadud ettemaksed	435 272	435 272	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	374 564	374 564	0	0	
Muud saadud ettemaksed	60 708	60 708	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 020 191	457 699	1 562 492		

	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	18
Muud saadud ettemaksed	40 109	40 109	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 881 459	318 967	1 562 492	0	

Emaettevõtte on teinud ettemakse korteriomandi eest summas 261 564 eurot (31.12.2016: 261 564).

Intressivõlad sisaldavad intressivõlgu emaettevõttele summas 100 061 eurot (31.12.2016: 100 061) ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 1 462 431 eurot (31.12.2016: 1 462 431), vt. lisa 18.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	389 947	358 397
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	389 947	358 397
Kokku müügitulu	389 947	358 397
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	389 947	358 397
Kokku müügitulu	389 947	358 397

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahid, viivised ja hüvitised	13 238	2 114
Kokku muud äritulud	13 238	2 114

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-60 059	-62 124
Elektrienergia	-31 716	-32 829
Soojusenergia	-28 343	-29 295
Alltöövõtutööd	-75 705	-111 540
Riiklikud maksud	-8 575	-8 575
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-144 339	-182 239

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-30 872	-28 979
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 872	-28 979

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	36 486	0
Sotsiaalmaksud	12 255	0
Kokku tööjõukulud	48 741	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	-51	0
Kokku muud ärikulud	-51	0

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-76 920	-79 535
Kokku intressikulud	-76 920	-79 535

Lisa 18 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 155 196	0	1 155 196
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	0	387 840

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	125	0	2 488	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	9 600	0

Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad seisuga 31.12.2017 käibevara 182 321 euro võrra (31.12.2016: 3 053 850 euro võrra). Lühiajalistes kohustistes on kajastatud tulevaste perioodide tuluna emaettevõtte ettemaks korteriomandi eest summas 261 564 eurot. Konsolideerimisgrupi emaettevõtte on kinnitanud anda viivitamatult finantstoetust ja investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid, mis on vajalik OÜ Pltek 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: 12.04.2018

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	24.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING PITEK ARENDUS osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OSAÜHING PITEK ARENDUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta 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 olulistes osades õiglaselt OSAÜHING PITEK ARENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte juhtkond ei ole seisuga 31.12.2017 läbi viinud kinnisvarainvesteeringute 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 olla seisuga 31.12.2017 ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditiitori 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 seisuga 31.12.2017 läbi viinud kinnisvarainvesteeringute 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 finantsaruandluse standardiga 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 asjassepuutuvast 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 78

Osaühing Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

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

25.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	26.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-142 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 206
Kokku	-40 919

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	389947	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
FIDUS Kinnisvara OÜ	10894168	Eesti	369439 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING MERGAN HOLDING	11156024	Eesti	153 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING TELARIUS TRADE	11156544	Eesti	153 EUR (Lihtomand)
OÜ CBC INVEST	10808766	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