

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 53412286

e-posti aadress: hans@fondeholding.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

OSAÜHING PITEK ARENDUS asutati 2004. aastal. Äriühingu põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus ja tehingud kinnisvaraga.

2022. majandusaastal jätkati Vana-Viru 13/Aia tn 4 äripindadega korterelamu haldamist.

Ettevõtte ei planeeri lähitulevikuks täiendavaid investeeringuid ja ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. OSAÜHING PITEK ARENDUS ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud kohustisi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised suhtarvud:	2022.a.	2021.a
Tulude muutus:	28,4%	30,4%
Müügitulu ärirentaablus:	61,0%	45,0%
Müügitulu puhasrentaablus:	38,0%	44,5%
Varade tootlus (ROA):	2,0%	1,8%
Omakapitali tootlus (ROE):	29,0%	37,0%

Mõisted:

Tulude muutus = (müügitulu 2022 - müügitulu 2021) / müügitulu 2021*100

Müügitulu ärirentaablus = ärikasum / müügitulu*100

Müügitulu puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu*100

Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / varad kokku*100

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / omakapital*100

2022. majandusaastal oli osaühingul üks palgaline töötaja. Tööjõukulu kokku oli 27323 eurot (2021.a.26951 eurot), millest 12697 eurot (2021.a.12417 eurot) maksti juhatusel liikmete tasudeks.

OSAÜHING PITEK ARENDUS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatusel liige Hans-Robert Nimmerfeldt

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 118	42 346	2
Finantsinvesteeringud	362 285	226 579	3
Nõuded ja ettemaksed	40 757	36 075	4,5
Varud	25 000	25 000	
Kokku käibevarad	465 160	330 000	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	430 610	334 267	4
Kinnisvarainvesteeringud	10 774 576	11 123 355	6
Materiaalsed põhivarad	24 344	31 105	7
Kokku põhivarad	11 229 530	11 488 727	
Kokku varad	11 694 690	11 818 727	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	73 520	98 128	9
Võlad ja ettemaksed	128 260	127 276	5,10
Kokku lühiajalised kohustised	201 780	225 404	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 105 921	9 180 567	9
Võlad ja ettemaksed	1 562 492	1 824 056	10
Kokku pikaajalised kohustised	10 668 413	11 004 623	
Kokku kohustised	10 870 193	11 230 027	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	370 000	370 000	11
Kohustuslik reservkapital	37 000	37 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	181 700	-33 580	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 797	215 280	
Kokku omakapital	824 497	588 700	
Kokku kohustised ja omakapital	11 694 690	11 818 727	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	621 325	483 871	12
Muud äritulud	406 775	1 168	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-229 791	-205 653	14
Mitmesugused tegevuskulud	-167 793	-27 988	15
Tööjõukulud	-27 323	-26 951	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 761	-5 820	
Muud ärikulud	-11 665	-407	17
Ärikasum (kahjum)	584 767	218 220	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-252 092	99 807	
Intressitulud	11 343	4 267	
Intressikulud	-108 230	-107 101	18
Muud finantstulud ja -kulud	9	87	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	235 797	215 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 797	215 280	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	584 767	218 220
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 761	5 820
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-215 175	0
Muud korrigeerimised	-190 109	0
Kokku korrigeerimised	-398 523	5 820
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 682	-2 840
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 439	51 345
Laekunud intressid	9	87
Kokku rahavood äritegevusest	171 132	272 632
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-19 816
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-64 514	-99 299
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	830 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 886	-65 085
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	5 642	0
Antud laenud	-250 000	-330 000
Antud laenude tagasimaksed	165 000	0
Laekunud dividendid	2 946	1 644
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-392 500	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	292 688	-512 556
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	60 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-420 818	-1 105 096
Makstud intressid	-108 230	-107 101
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-469 048	-1 212 197
Kokku rahavood	-5 228	-1 452 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 346	1 494 467
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 228	-1 452 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 118	42 346

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	370 000	37 000	-33 580	373 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	215 280	215 280
31.12.2021	370 000	37 000	181 700	588 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	235 797	235 797
31.12.2022	370 000	37 000	417 497	824 497

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OSAÜHING PITEK ARENDUS 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Ettevõtte aastaaruanne on koostatud arvestades keskmise suurusega ettevõtte aruande koostamise nõudeid.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga 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.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

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 materiaalsed põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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. Materiaalse põhivara kulum arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

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 õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. 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 ettevõtja 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 ettevõtja 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 ettevõtja 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 aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	24 890	25 031
Arvelduskontod	12 228	17 315
Kokku raha	37 118	42 346

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2020	63 331	0	63 331
Soetamine	65 085	0	65 085
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	99 807	0	99 807
Muud	-1 644	0	-1 644
31.12.2021	226 579	0	226 579
Soetamine	3 886	392 500	396 386
Müük müügihinnas või lunastamine	-5 642	0	-5 642
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-49 309	-205 729	-255 038
31.12.2022	175 514	186 771	362 285

Muude lühiajaliste finantsinvesteeringutena seisuga 31.12.2022 on kajastatud aruandeaastal soetatud erinevat liiki krüptovarad.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 752	34 752	0
Ostjatelt laekumata arved	34 752	34 752	0
Laenunõuded	415 000	0	415 000
Muud nõuded	15 610	0	15 610
Intressinõuded	15 610	0	15 610
Ettemaksed	6 005	6 005	0
Tulevaste perioodide kulud	6 005	6 005	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 367	40 757	430 610
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	32 130	32 130	0
Ostjatelt laekumata arved	32 130	32 130	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	854	854	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55	55	0
Laenunõuded	330 000	0	330 000
Muud nõuded	4 267	0	4 267
Intressinõuded	4 267	0	4 267
Ettemaksed	3 036	3 036	0
Tulevaste perioodide kulud	3 036	3 036	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	370 342	36 075	334 267

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	27 229	0	30 263
Üksikisiku tulumaks	0	196	0	535
Sotsiaalmaks	0	479	0	731
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	31
Töötuskindlustusmaksed	0	15	0	16
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	41
Ettemaksukonto jääk	0		55	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	27 935	55	31 617

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	11 023 550
Ostud ja parendused	99 805
31.12.2021	11 123 355
Ostud ja parendused	75 937
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	190 109
Müügid	-614 825
31.12.2022	10 774 576

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	444 243	372 787
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	229 790	205 653
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	830 000	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	25 989	25 989	0	25 989
Akumuleeritud kulum	0	-8 880	-8 880	0	-8 880
Jääkmaksumus	0	17 109	17 109	0	17 109
Ostud ja parendused	18 821	0	18 821	995	19 816
Amortisatsioonikulu	-2 823	-2 599	-5 422	-398	-5 820
31.12.2021					
Soetusmaksumus	18 821	25 989	44 810	995	45 805
Akumuleeritud kulum	-2 823	-11 479	-14 302	-398	-14 700
Jääkmaksumus	15 998	14 510	30 508	597	31 105
Amortisatsioonikulu	-3 764	-2 599	-6 363	-398	-6 761
31.12.2022					
Soetusmaksumus	18 821	25 989	44 810	995	45 805
Akumuleeritud kulum	-6 587	-14 078	-20 665	-796	-21 461
Jääkmaksumus	12 234	11 911	24 145	199	24 344

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	444 243	372 787
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	396 789	403 920
1-5 aasta jooksul	1 152 873	1 307 050
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	10 774 576	9 335 696
Kokku	10 774 576	9 335 696

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 258 181	73 520	3 184 661	0	5,67%	euro	2025	
Muud laenud	5 921 260	0	5 921 260	0	0	euro	2026	19
Pikaajalised laenud kokku	9 179 441	73 520	9 105 921	0				
Laenukohustised kokku	9 179 441	73 520	9 105 921	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 355 910	98 128	3 257 782	0	3,1%	eur	2025	
Muud laenud	5 922 785	0	5 922 785	0	0%	eur	2026	19
Pikaajalised laenud kokku	9 278 695	98 128	9 180 567	0				
Laenukohustised kokku	9 278 695	98 128	9 180 567	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	10 774 576	11 123 355
Kokku	10 774 576	11 123 355

Panga kasuks on seatud hüpoteek summas 4550000 eurot. Tagatiseks on korteriomandid, asukohaga Vana-Viru tn 13/Aia tn 4, Tallinn. Pikaajalised laenud sisaldavad saadud laene emattevõtelt summas 1055135 eurot (31.12.2021: 793571 eurot) ja teistelt konsolideerimisgrupi ettevõtelt summas 4484284 eurot (31.12.2021: 4747374 eurot) ning teistelt seotud osapooltelt 381840 eurot (31.12.2021: 381840 eurot), vt. lisa 19.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	34 241	34 241	0	
Võlad töövõtjatele	2 653	2 653	0	
Maksuvõlad	27 935	27 935	0	5
Muud võlad	1 563 143	651	1 562 492	
Intressivõlad	1 562 492	0	1 562 492	
Muud viitvõlad	651	651	0	
Saadud ettemaksed	62 780	62 780	0	
Muud saadud ettemaksed	62 780	62 780	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 690 752	128 260	1 562 492	

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	29 840	29 840	0	
Võlad töövõtjatele	1 262	1 262	0	
Maksuvõlad	31 617	31 617	0	5
Muud võlad	1 562 969	477	1 562 492	
Intressivõlad	1 562 492	0	1 562 492	
Muud viitvõlad	477	477	0	
Saadud ettemaksed	325 644	64 080	261 564	
Tulevaste perioodide tulud	261 564	0	261 564	
Muud saadud ettemaksed	64 080	64 080	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 951 332	127 276	1 824 056	

Intressivõlad sisaldavad intressivõlgu emaettevõttele summas 100061 eurot (31.12.2021: 100 061) ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 1462431 eurot (31.12.2021: 1462431), vt. lisa 19.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	621 325	483 871
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	621 325	483 871
Kokku müügitulu	621 325	483 871
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	621 325	483 871
Kokku müügitulu	621 325	483 871

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	215 175	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	190 109	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	1 491	1 168
Kokku muud äritulud	406 775	1 168

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-135 361	-84 196
Elektrienergia	-94 275	-53 073
Soojusenergia	-41 086	-31 123
Alltöövõtutööd	-86 646	-113 673
Riiklikud maksud	-7 784	-7 784
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-229 791	-205 653

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-167 793	-27 988
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-167 793	-27 988

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-20 497	-20 217
Sotsiaalmaksud	-6 826	-6 734
Kokku tööjõukulud	-27 323	-26 951
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-9 703	-407
Muud	-1 962	0
Kokku muud ärikulud	-11 665	-407

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-108 230	-107 101
Kokku intressikulud	-108 230	-107 101

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	FIDUS Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase 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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	854
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	854

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	409 921	314 178
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 689	20 089
Kokku nõuded ja ettemaksed	430 610	334 267
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 055 135	793 571
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	4 484 284	4 747 374
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	381 840	381 840
Kokku laenukohustised	5 921 259	5 922 785
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	100 061	361 624
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 462 431	1 462 431
Kokku võlad ja ettemaksed	1 562 492	1 824 055

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	310 000	310 000	4 178
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	20 000	20 000	89
Kokku antud laenud	0	330 000	330 000	4 267

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	310 000	250 000	165 000	395 000	10 743
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 000	0	0	20 000	600
Kokku antud laenud	330 000	250 000	165 000	415 000	11 343

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	793 571	0	793 571	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 757 375	1 010 000	4 747 374	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	381 840	0	381 840	0
Kokku laenukohustised	6 932 786	1 010 000	5 922 785	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	793 571	261 564	0	1 055 135	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 747 374	60 000	323 090	4 484 284	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	381 840	0	0	381 840	0
Kokku laenukohustised	5 922 785	321 564	323 090	5 921 259	0

OSTETUD	2022	2021
	Kaubad	Kaubad
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 538	2 408
Kokku ostetud	3 538	2 408

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	12 697	12 417

Aruandeaastal ja 2021.aastal kaupu ja teenuseid seotud osapooltele ei müüdnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2023

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS-ROBERT NIMMERFELDT	Juhatuse liige	29.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING PITEK ARENDUS osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OSAÜHING PITEK ARENDUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte ei ole saanud 0% intressimääraga pikaajaliste laenude kajastamisel lähtunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodist, mille puhul tuleb leida finantsinstrumendi hetke bilansiline väärtus kasutades diskonteerimiseks sisemist intressimäära. Seetõttu on laenukohustised seisuga 31.12.2022 kajastatud hinnanguliselt ca 242 tuhande euro võrra suuremas summas ning omakapital ca 242 tuhande euro võrra väiksemas summas.

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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkeb oluliselt 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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.

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 arvamus. 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Kallas

Vandeaudiitori number 112

Tiiva Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 265

Tiiva tn 21, Tallinn, Harju maakond, 13426

07.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING PITEK ARENDUS (registrikood: 11053092) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE KALLAS	Vandeaudiitor	07.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	181 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	235 797
Kokku	417 497

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	621325	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ CBC INVEST	10808766	Eesti	255 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING TELARIUS TRADE	11156544	Eesti	153 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING MERGAN HOLDING	11156024	Eesti	153 EUR (Lihtomand)
FIDUS Kinnisvara OÜ	10894168	Eesti	369439 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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