

OÜ QUATTRO INVEST

Majandusaasta aruanne

2007

Majandusaasta aruanne

Äriniimi	OÜ Quattro Invest
Äriregistri kood	11179491
Aadress	Vabaõhumuuseumi tee 5II-28, Tallinn 13522
Telefon	(+372) 5649 5060
Elektronpost	aivo@element.ee
Põhitegevusala	68201 - enda või renditud kinnisvara rendileandmine
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Aivo Kuldmäe
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE skeem 1	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	8
Lisa 2. Raha	9
Lisa 3. Ettemaksed teenuste eest	9
Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega	10
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6. Laenukohustused	11
Lisa 7. Maksukohustused	12
Lisa 8. Müügitulu	12
Lisa 9. Müügikulu	12
Lisa 10. Osakapital	12
Lisa 11. Ettevõtte tulumaks	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
OSANIKE NIMEKIRI	15

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Quattro Invest registreeriti äriregistris 20.10.2005.a.

OÜ Quattro Invest põhitegevuseks on kinnisvarahaldamine ja -arendamine ning kinnisvaratehingud (EMTAK 68201).

2007.a tegeldi olemasolevate projektide arendamisega. OÜ Quattro Invest soetas 2007.a kaasaegse lao- ja tootmishoonega kinnistu Loo alevikus Harjumaal üürileandmise eesmärgil. OÜ-le Quattro Invest kuuluvale kinnistule Haapsalu kesklinnas kehtestati OÜ Quattro Invest poolt 2006.a algatatud detailplaneering, mis võimaldab alustada kinnisvara arendusprojekti realiseerimist. Arvestades olukorda kinnisvaraturul otsustati elamispindadega seotud projektide algust edasi lükata ning kontsentreeruda lao- ja tootmiskinnisvara arendamisele. Jätkuvalt on plaanis lisaks olemasolevatele lao- ja tootmispindadele otsida võimalusi uute projektide alustamiseks selles valdkonnas.

2007. aastal töötajaid ei olnud. Juhatus on kaheliikmeline, kellele väljamakseid ei tehtud.

Tulud, kulud ja kasum

2007 aastal moodustas OÜ Quattro Invest müügitulu 4 907 896 krooni. Käive moodustus kinnisvarainvesteeringute rendist ja kommunaalteenustest. Käive tekkis 100 % Eesti Vabariigis.

OÜ Quattro Invest kasumiks kujunes 2 705 298 krooni. Tegevuskulud olid 985 963 krooni. Töötajaid 2007 aastal ettevõttes ei olnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Arvestades jätkuvalt aktiivse arenguga Eesti kinnisvaraturul, on 2007.a plaanis jätkata tegevust kinnisvaraarenduse valdkonnas ja otsida võimalusi alustada uusi projekte.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Quattro Invest juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Quattro Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Quattro Invest on jätkuvalt tegutsev.

BILANSS

(kroonides)

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
A K T I V A			
Käibevara			
Raha		293 467	40 990
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		1 197 971	59 513
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded			4 456
Ettemaksud teenuste eest		9 320	4 099
Nõuded ja ettemaksud kokku		1 207 291	68 068
Varud			
Ettemaksud varude eest		2 328	0
Varud kokku		2 328	0
Käibevara kokku		1 503 086	109 058
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud		34 747 265	12 555 604
Põhivara kokku		34 747 265	12 555 604
A K T I V A K O K K U		36 250 351	12 664 662
P A S S I V A			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		4 580 100	5 133 100
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		1 197 203	7 050 126
Laenukohustused kokku		5 777 303	12 183 226
Võlad ja ettemaksud			
Võlad tarnijatele		87 872	33 070
Maksuvõlad		84 933	4 455
Muud võlad		459 823	135 929
Võlad ja ettemaksud kokku		632 628	168 299
Lühiajalised kohustused kokku		6 409 931	12 351 525
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused		26 821 986	0
Pikaajalised võlakohustused kokku		26 821 986	0
Pikaajalised kohustused kokku		26 821 986	0
Kohustused kokku		33 231 917	12 351 525
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)		269 136	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		2 705 298	273 137
Omakapital kokku		3 018 434	313 137
P A S S I V A K O K K U		36 250 351	12 664 662

Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

Taavo Tallo

Juhatuse liige

KASUMIARUANNE skeem 1

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	8	4 907 896	973 609
Muud äritulud		89	30
Äritulud kokku		4 907 986	973 639
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	626 252	186 283
Mitmesugused tegevuskulud		95 964	56 751
Muud ärikulud		0	66
Ärikulud kokku		722 216	243 100
ÄRIKASUM / (-) KAHJUM		4 185 770	730 539
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	4,6	1 480 473	-457402
Finantstulud ja -kulud kokku		1 480 473	-457402
Kasum (kahjum) majandustegevusest		2 705 298	273 137
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 705 298	273 137

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa	2007	2005-2006
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		4 185 770	730 539
<i>Korrigeerimised:</i>			
Äritegevusega seotud nõuete ja tulevaste perioodide kulude muutus		-1 139 223	-68 068
Varude muutus		-2 328	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		281 969	37 320
Makstud intressid	6	-1 298 113	-326 423
Rahavood äritegevusest kokku		2 028 075	373 368
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	5	-22 191 661	-12 555 604
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-22 191 661	-12 555 604
Rahavood finantseerimisest			
Saadud laenud	4,6	23 641 665	12 653 100
Tagastatud laenud	4,6	-3 225 602	-469 874
Rahavood finantseerimisest kokku		20 416 063	12 183 226
Rahavood kokku		252 477	990
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		40 990	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-252 477	990
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		293 467	40 990

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Omakapital kokku
Saldo 20. oktoober 2005	40 000	0	0	0	40 000
Aruande perioodi kasum				273 137	
Saldo 31.detsembril 2006	40 000	0	0	273 137	313 137
Kohustuslik reservkapital		4 000			
Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse			269 136		
Aruandeaasta 2007 puhaskasum				2 705 298	
Saldo 31.detsembril 2007	40 000	4 000	269 136	2 705 298	3 018 434

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Quattro Invest 2007 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Quattro Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kuna juhatus hinnangul ületab kinnisvarainvesteeringute lõppväärtus bilansilist jääkmaksumust, siis on vara amortiseerimine lõpetatud.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (ja vastupidi) raamatupidamisarvestuses muudatusi ei põhjusta.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi Äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast (kuni 31.12.2006 oli määraks 22/78).

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 10.

Lisa 2. Raha

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Kassa	40 000	40 000
Arvelduskonto	253 467	990
Kokku	293 467	40 990

Lisa 3. Ettemaksed teenuste eest

„Ettemaksena teenuste eest” on bilansis kajastatud ettevõtte vara kindlustus perioodiks

01.01.2008 – 10.07.2008

Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Osatühtingu juhatus;
- Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Bilansipäeva seisuga on ettevõtte kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapool	Kohustus	Kokku 31.12.2006	2007	Kokku 31.12.2007
Omanik	saadud laen	2 920 000	0	2 920 000
	tasutud laen	0	-1 410 000	-1 410 000
	tasumata intress 3,5%	44 252	94 435	138 687
Juhatusel liikmega, omanikuga seotud ettevõtte	saadud laen	403 000	1 414 000	1 817 000
	tasutud laen	0	-557 000	-557 000
	tasumata intress 6%	18 830	23 692	42 522
Juhatusel liige, omanik	saadud laen	270 000	0	270 000
	tasutud laen	0	0	0
	tasumata intress 3,5%	8 295	9 581	17 876
Juhatusel liige, omanik	saadud laen	330 100	0	330 100
	tasutud laen	0	0	0
	tasumata intress 3,5%	12 603	11 714	24 317
Omanik	saadud laen	1 210 000	0	1 210 000
	tasutud laen	0	0	0
	tasumata intress 3,5%	46 999	42 938	89 937
	Kokku	5 264 079	-370 640	4 893 439
	sh. saadud laen	5 133 100	-553 000	4 580 100
	sh. tasumata intress	130 979	182 360	313 339

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 907 896	973 609
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	613 980	242 715
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	4 293 916	730 894

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	3 014 685
Soetamine	9 540 919
Saldo 31.12.2006	12 555 604
Soetamine	22 191 660
Saldo 31.12.2007	34 747 264

Bilansireal „Kinnisvarainvesteeringud” on kajastatud kaks soetatud objekti renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteegid pangalaenude tagatiseks vt. Lisa 6.

Investeeringute hindamisel on kasutatud soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2006 oli 12 555 604 krooni ning seisuga 31.12.2007 oli 34 747 264 krooni.

Lisa 6. Laenukohustused

(kroonides)

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku	Intressi- määr	Alus- valuuta
<i>Laenud seotud isikutelt</i>					
Laenud juriidilistelt isikutelt	3 980 000		3 980 000	3,5%	EEK
Laenud eraisikutelt	600 100		600 100	3,5%	EEK
<i>Laenud seotud isikutelt kokku</i>	4 580 100		4 580 100		
<i>Pangalaenud</i>					
Laen juriidiliselt isikult	1 197 203		1 197 203	panga baas- intress +	EEK
Laen juriidiliselt isikult		26 821 986	26 821 986	2,1%	EEK
<i>Pangalaenud kokku</i>	1 197 203	26 821 986	28 019 189		
Laenukohustused kokku	5 777 303	26 821 986	32 599 289		

Kõik ettevõtte laenukohustused on Eesti kroonides. Pangalaenude tagatiseks on hüpoteegid soetatud kinnisvarainvesteeringutele ning seotud ettevõtete käendused.

Informatsioon seotud isikute laenude kohta on toodud lisa 5. Informatsioon pangalaenudele tagatisteks seatud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 6.

Lisa 7. Maksukohustused

(kroonides)

	2007	2006
	Kohustus	Nõue
Käibemaks	84933	4455
Kokku	84933	4455

Lisa 8. Müügitulu

(kroonides)

Tegevusala	2007	2005-2006
Kinnisvarahaldus EMTAK 68201	4 907 896	973 609
Kokku	4 909 903	973 609

Käive tekkis 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 9. Müügikulu

(kroonides)

Kulu	2007	2006
Elektrikulu	501 730	172 704
Vee,- kanalisatsiooni kulu	21 321	1 986
Valvekulud	63 221	11 594
Gaasi kulud	39 945	0
Muud kulud ja sisseostetud teenused	33	0
Kokku	626 252	186 284

Lisa 10. Osakapital

OÜ Quattro Invest osakapital on 40 000 krooni. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Lisa 11. Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 2 705 298 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 595 165 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 110 133 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Quattro Invest juhatus on koostanud 2007 aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest läbi vaadanud ja osanikele esitamiseks heaks kiitnud.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Aruandeaasta kasum	2 705 298
Kasum seisuga 31.12.2006:	2 705 298

Juhatus teeb ettepaneku lisada 2007 aasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

OSANIKE NIMEKIRI

Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel omavad Quattro Invest OÜ osasid:

- | | | | | |
|----|--------------------|-------------------|----------------|---------------|
| 1. | Innovatech OÜ | reg.nr.: 10996213 | Eesti Vabariik | 20 000 krooni |
| 2. | Nordlux Arendus OÜ | reg.nr.: 11167387 | Eesti Vabariik | 20 000 krooni |

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Aivo Kuldmäe (Juhatuse liige) - kinnitanud 03.07.2008