

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: 4D Capital Management OÜ

registrikood: 11075449

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5065001

e-posti aadress: sander@baltreal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

4D Capital Management põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja –haldus. 2006.aasta lõpus omandati UÜ-lt Lidl Eesti kaubandusotstarbega kinnistute portfelli. Ettevõtte asus portfelli kinnistuid väärtustama ning realiseerima. Soetatud kinnistud asusid Eesti erinevates linnades kinnisvaraarenduse seisukohalt soodsatel asukohtadel. Ettevõtte eesmärk on väärtustada realiseerimata kinnistud ehitusõiguse ümberplaneerimise teel ning müüa kinnistud esimesel võimalusel. Soetatud portfelli kinnisvarast on aruande kokkupanemise hetkeks realiseerimata kaks varalist positsiooni Tallinnas ja Võrus. Ühing võõrandas 2019 aastal kinnistu Pärnus.

Kinnisvaraturg on jätkuvalt aktiivne ning atraktiivne. Maa-ameti analüüsi kohaselt tehti 2019.aastal võrreldes eelmise perioodiga ühingu kuuluvate kinnistute asukohtades tehinguid alljärgnevalt:

Tallinn (Lasnamäe linnaosa): 22% suuremas rahalises mahus, 115% suurema kogupindalaga ja 3% kõrgema keskmise hinnaga.

Võrus: 65% vähemas mahus, 60% väiksema pindala ja keskmise hinnaga tehinguid. Võru linn on vähelikviidne/väheaktiivne kinnisvara seisukohast ning sellest tulenevalt on olnud ka kõikumised võrdleva perioodiga väga suured. Kuna kinnistu väärtus on alla 1,6% ühingu varade kogumahust, seega selle turuväärtuse võimalik mõju ei avalda ettevõtte finantstulemustele olulist mõju.

Nähtavalt on Tallinnas suurenenud huvi hoonestamata kinnistute suhtes, millele on kehtestatud detailplaneering koos hoonestusõigusega. Selle üheks põhjuseks on ka asjaolu, et heade asukohtadega vabu ning müüdavaid maa-alasid on aasta-aastalt vähem müügis. Ühingu allesjäänud kinnistud on heades asukohtades, omavad detailplaneeringuid ning omavad suurt potentsiaali realiseerimiseks lähiaastatel. Suurenenud on ka hoonestamata kinnistute likviidus, kuna vaba raha liigub rohkem. Seda ka olukorras, kus pangad jätkuvalt ei finantseeri rahavoota maa ostu-müüki.

Ühingu osanike arv 2019 aastal kahanes, kui ühing omandas ühe osaniku osad ja võlakirjad. Samuti kanti kõik ühingu võlakirjadest tulenevad kohustused reservkapitali ning seeläbi lõpetati/lunastati 2006.aastal emiteeritud võlakirjad.

Ühing omandas 676 eur suuruse osa (1 osa), mille müügihind oli 676 eurot ehk Tõnismäe OÜ-le kuulunud osa nimiväärtus. Omandati seoses Tõnismäe OÜ sooviga ühingu osalusest väljuda ja oma varapositsioon (sh VK-dest tulenev nõue) võõrandada ja selle teostamiseks olid ühingu olemas vajalikud vahendid. Ülejäänud allesjäävad osanikud (100%) olid ühingu poolt teostatava väljaostuga nõus.

Ühing teenis 2019. aruandeaastal 38 681 eurot kahjumit. Ühing keskendub 2020.aastal Pae 2 kinnistu arendamisele ja väärtustamisele ning Võru kinnistu realiseerimisele.

4D Capital Management OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Juhatuses on 1 liige, kellele aruandeperioodil tasusid ei maksud.

MAJANDUSSUHTARVUD		
	2019	2018
Maksevõime üldine tase	3,29	1,97
Likviidsuskordaja	0,13	0,03
Võõrkapitali osatähtsus	0,48	0,96
Varade tulukus	-0,006	-0,08

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (raha + nõuded) / lühiajalised kohustused

Võõrkapitali osatähtsus = kohustused / koguvara

Varade tulukus = puhaskasum / koguvara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	153 786	1 190	2
Nõuded ja ettemaksed	101 971	101 730	3
Varud	6 000 000	6 000 000	4
Kokku käibevarad	6 255 757	6 102 920	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	100 000	422 000	5
Kokku põhivarad	100 000	422 000	
Kokku varad	6 355 757	6 524 920	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 240 000	2 372 000	6
Võlad ja ettemaksed	663 550	720 116	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 903 550	3 092 116	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 177 000	3 173 854	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 177 000	3 173 854	
Kokku kohustised	3 080 550	6 265 970	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	52 448	52 448	8
Oma osad	-676	0	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Muud reservid	10 112 965	7 057 351	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 853 405	-6 360 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 681	-492 483	
Kokku omakapital	3 275 207	258 950	
Kokku kohustised ja omakapital	6 355 757	6 524 920	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	5 000	1 200	9
Muud äritulud	100 000	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-76 750	-66 901	11
Muud ärikulud	-29 500	0	5
Ärikasum (kahjum)	-1 250	-65 701	
Intressikulud	-73 853	-424 304	12
Muud finantstulud ja -kulud	36 422	-2 478	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 681	-492 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 681	-492 483	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

4D Capital Management OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. 4D Capital Management OÜ aruande puhul on tegu väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte muutis 2017. a. oma majandusaasta perioodi kalendriaastaks. Varasemaks aruandlusperioodiks oli 01. november - 31. oktoober.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varud

Ettevõtte arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust, kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügiivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugineb ettevõtte juhtkonna poolt tehtud arvutustele. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2019. aastal, ei ole endiselt võimalik arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda (turuväärtust usaldusväärselt hinnata kasutades võrdlusmeetodit. Kuna eelnevast tulenevalt ei olnud võrdlusmeetodit kasutades võimalik arendustegevuseks soetatud kinnistuid hinnata, siis hindas ettevõtte nende kinnistute väärtust kasutades residuaalmeetodit. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamisest. Tuginedes nimetatud hinnangule, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisas 4.

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-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

OÜ 4D Capital Management aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	153 786	1 190
Kokku raha	153 786	1 190

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 547	2 547
Muud nõuded	99 424	99 424
Laenunõuded	79 889	79 889
Intressinõuded	19 535	19 535
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 971	101 971
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 305	2 305
Muud nõuded	99 425	99 425
Laenunõuded	79 889	79 889
Intressinõuded	19 536	19 536
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 730	101 730

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	6 000 000	6 000 000
Kokku varud	6 000 000	6 000 000

Varude all kajastuvad arendustegevuseks hoitavad maatükid.

Varude bilansiline väärtus ei jää juhatuse hinnangu kohaselt alla netorealiseerimisväärtusele ja ei vaja allahindamist.

Hinnangute muutuste võimalik mõju:

Ettevõtte on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (äripindade eeldatav rendihind ruutmeetri kohta, milleks on olenevalt äripinnatüübist keskmiselt 12-14.50 eurot/m²). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2 517 tuhat euro võrra.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	422 000
31.12.2018	422 000
Müügid	-322 000
31.12.2019	100 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 000	700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 968	1 967

2019.a. oli müüdud Metsa tn 26 kinnistu Pärnus 300 000 euro eest. Kinnistu müügist saadi kahjumit summas 29 500 eurot (sh tehingukulud).

Ülejäänud kinnistu (Võru) kohta aruandeaastal ei tellitud uut eksperthinnangut kuna tekitab ettevõttele põhjendamatut kulu. Juhtkond tugines kinnistu õiglase väärtuse hindamisel varasema perioodi eksperdihinnangule (võrdlusmeetod) ja turuhinna muutusele.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtus aruandeperioodil oluliselt muutunud ja seetõttu ümberhindluseid ei tehtud.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	1 240 000	1 240 000			4%	EUR	Nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	1 240 000	1 240 000					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	1 177 000		1 177 000		2%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 177 000		1 177 000				
Laenukohustised kokku	2 417 000	1 240 000	1 177 000				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	2 372 000	2 372 000			4%-12%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 372 000	2 372 000					
Pikaajalised laenud							
Võlakirjad	3 173 854		3 173 854		0%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	3 173 854		3 173 854				
Laenukohustised kokku	5 545 854	2 372 000	3 173 854				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku	6 100 000	6 422 000

2019.a. osanike otsusega kõik võlakirjad on viidud muude reservide alla (vt. info lisas 8).

4D Capital Management võlakiri on seisuga 20.11.2019 lunastatud 100% ulatuses.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 896	3 896
Muud võlad	659 654	659 654
Intressivõlad	659 654	659 654
Kokku võlad ja ettemaksed	663 550	663 550
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 413	4 413
Muud võlad	632 370	632 370
Intressivõlad	632 370	632 370
Saadud ettemaksed	83 333	83 333
Kokku võlad ja ettemaksed	720 116	720 116

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	52 448	52 448
Osade arv (tk)	3	4
Aruandeperioodil ühing omandas 676 euro suuruse osa (1 osa, mis moodustas 1,29% osakapitalist), mille ostuhind oli 676 eurot.		

Aruandeperioodil teostati osaühingu reservkapitali mitterahilise sissemakse kõikide lunastamata võlakirjade osas ja anti osaühingule üle kõik osanikele kuuluvad võlakirjad kokku nominaalväärtuses 3 055 613 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 000	1 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 000	1 200
Kokku müügitulu	5 000	1 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	5 000	1 200
Kokku müügitulu	5 000	1 200

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	100 000	0
Kokku muud äritulud	100 000	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 275	-12 276
Kinnistute hooldamiskulud	-13 604	-2 659
Konsultatsioonid, korraldamine	-40 745	-34 722
Õigusabi, notar	-5 663	-8 489
Muud	-4 463	-8 755
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-76 750	-66 901

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu võlakirjadelt	0	243 980
Intressikulu laenudelt	73 853	180 324
Kokku intressikulud	73 853	424 304

Aruandeperioodil langetati osade laenulepingute intressimäärasid 10-12 protsendilt 2 protsendile.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum väärtpaberite müügist	36 413	-2 480
Muud finantstulud	9	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	36 422	-2 478

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 425	3 076 655	99 425	6 178 225

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	45 000	2%	EUR	31.12.2022

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen	1 262 000	5 000	4-10%	EUR	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 600	37 920

Nõuded summas 99 425 eurot on seotud bilansikirjega: "Nõuded ja ettemaksed".

Kohustused summas 3 076 655 eurot on seotud bilansikirjega: "Laenukohustised" ja "Intressivõlad".

Ostud summas 33 600 eurot on kajastatud kasumiaruandes real "Mitmesugused tegevuskulud".

Tehingud seotud osapoolte vahel ei ole toimunud turuhinnast erinevates hindades.

Aruandeaastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.01.2020

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	15.01.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

4D Capital Management OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansikirjel „Nõuded ja ettemaksed“ on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 99 tuhat eurot. Me ei saanud auditi käigus saldokinnitust, mis kinnitaks nimetatud nõuete eksisteerimist seisuga 31. detsember 2019. Juhul kui osutuks vajalikuks nõuete allahindlus, väheneksid osaühingu varad ja omakapital ning suureneks aruandeperioodi kahjum vajaliku allahindluse summa võrra.

Osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2019 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringut summas 100 tuhat eurot. Vastavalt lisas 5 toodud informatsioonile ei tellinud osaühingu juhtkond 31. detsembri 2019 seisuga kinnisvara õiglase väärtuse eksperthinnangut, vaid tugines varasemal perioodil läbiviidud eksperthinnangule. Me ei saanud muude auditi protseduuridega piisavat kinnitust nimetatud kinnistu õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse muutuse osas seisuga 31. detsember 2019. Samad asjaolud eksisteerisid ka 2018. aastal, mistõttu väljastati sama asjaolu osas märkusega vandeauditori arvamus 27. mail 2019.

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) (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 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda, välja arvatud eelpooltoodud märkustest tulenev võimalik mõju tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele.

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 auditiprotseduuri 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

OÜ KL Partners

Auditorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

16.01.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	17.01.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 853 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 681
Kokku	-6 892 086
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 892 086
Kokku	-6 892 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5065001
E-posti aadress	sander@baltreal.ee