

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.11.2015

aruandeaasta lõpp: 31.10.2016

ärinimi: 4D Capital Management OÜ

registrikood: 11075449

tänavatalu 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	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 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 16 Võlakirjade diskonteerimine	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

4D Capital Management OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja –haldus. 2006. aasta lõpus omandati UÜ-lt Lidl Eesti kaubandusotstarbega kinnistute portfell. 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 kolm varalist positsiooni Tallinnas, Pärnus ja Võrus.

Kinnistute ost finantseeriti pangalaenu ning võlakirjade emiteerimisest saadud vahenditega. Võlakirju emiteeriti koguväärtuses 9,2 miljonit eurot, millest 15% on varade müügist saadud vahendite arvelt võlakirja omanikele tagastatud. Võlakirjade lunastustähtaeg on märtsis 2018. aastal.

Pangalaenu jääk aruandeaasta lõpu seisuga moodustab 1,24 miljonit eurot.

2016. aastal ettevõtte ühtegi kinnistut ei realiseerinud. Ettevõtte teenis 2016. aruandeaastal 477 197 eurot kahjumit. Laenusid pangale aasta jooksul ei tagastatud.

Seisuga 31.10.2016 on ettevõtte netovara negatiivne 119 496 euro ulatuses. Ettevõtte katab omakapitali puudujäägi omanike antud laenude konverteerimisega omakapitali.

Ühing keskendub järelejäänud varaliste positsioonide väärtustamisele ja realiseerimisele.

4D Capital Management OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Juhatuses on 2 liiget, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD

	2016	2015
Maksevõime üldine tase	2,57	5,66
Likviidsuskordaja	0,04	0,14
Võõrkapitali osatähtsus	1,01	0,94
Varade tulukus	-0,06	-0,06
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused	
Likviidsuskordaja =	raha + nõuded/ lühiajalised kohustused	
Võõrkapitali osatähtsus =	kohustused / koguvara	
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.10.2016	31.10.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 756	74 770	2
Nõuded ja ettemaksed	100 245	100 364	3
Varud	6 525 936	6 525 936	4
Kokku käibevara	6 641 937	6 701 070	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	422 000	422 000	5
Kokku põhivara	422 000	422 000	
Kokku varad	7 063 937	7 123 070	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 232 000	952 000	6
Võlad ja ettemaksed	348 043	230 548	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 580 043	1 182 548	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 603 390	5 582 821	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 603 390	5 582 821	
Kokku kohustused	7 183 433	6 765 369	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	52 448	52 448	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Muud reservid	5 058 835	5 058 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 756 138	-4 275 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-477 197	-480 966	
Kokku omakapital	-119 496	357 701	
Kokku kohustused ja omakapital	7 063 937	7 123 070	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015	Lisa nr
Müügitulu	4 800	1 120	9
Mitmesugused tegevuskulud	-54 373	-55 653	10
Muud ärikulud	0	-12 650	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-49 573	-67 183	
Intressikulud	-427 662	-413 805	12
Muud finantstulud ja -kulud	38	22	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-477 197	-480 966	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-477 197	-480 966	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-49 573	-67 183	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	120	51	
Varude muutus	0	-1 936	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4	0	
Laekunud intressid	38	24	
Kokku rahavood äritegevusest	-49 419	-69 044	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	40 000	0	
Makstud intressid	-49 595	-52 256	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 595	-52 256	
Kokku rahavood	-59 014	-121 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 770	196 070	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-59 014	-121 300	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 756	74 770	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.10.2014	52 448	2 556	5 058 835	-4 275 172	838 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-480 966	-480 966
31.10.2015	52 448	2 556	5 058 835	-4 756 138	357 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-477 197	-477 197
31.10.2016	52 448	2 556	5 058 835	-5 233 335	-119 496

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

4D Capital Management OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

4 D Capital Management OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Lühiajalise ja pikaajalise finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Ettevõtte kajastab varudena kinnisvaraobjekte mis on aktiivses müügis.

Varud kajastatakse bilansis neto realiseerimisväärtuses.

Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müümine ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna ja kui alustatakse arendustegevust, siis liigitatakse ümber varudeks.

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".

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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna

samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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)

	31.10.2016	31.10.2015
Pangakontod	15 756	74 770
Kokku raha	15 756	74 770

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.10.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	820	820	0
Muud nõuded	99 425	99 425	0
Laenunõuded	79 889	79 889	0
Intressinõuded	19 536	19 536	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 245	100 245	0

	31.10.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	120	120	0
Ostjatelt laekumata arved	120	120	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	819	819	0
Muud nõuded	99 425	99 425	0
Laenunõuded	79 889	79 889	0
Intressinõuded	19 536	19 536	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 364	100 364	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.10.2016	31.10.2015
Valmistoodang	0	1 936
Soetamine	0	1 936
Müügiks ostetud kaubad	6 525 936	6 524 000
Kokku varud	6 525 936	6 525 936

Juhatuse hinnangul ei ole varud kajastatud kõrgemalt nende neto realiseerimisväärtusest.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.10.2014	422 000
31.10.2015	422 000
31.10.2016	422 000

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	960	2 052

Aruandeaastal ei tellitud uut eksperthinnangut kuna tekitab ettevõttele põhjendamatut kulu. Viimane eksperthinnang on koostatud seisuga 10.oktoober 2013. a.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtus aruandeperioodil oluliselt muutunud.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.10.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	992 000	992 000			12%	EUR	20.12.2016
Pangalaen	1 240 000	1 240 000			3,84%	EUR	20.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	2 232 000	2 232 000					
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	4 603 390		4 603 390		0%	EEK	31.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 603 390		4 603 390				
Laenukohustused kokku	6 835 390	2 232 000	4 603 390				
	31.10.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	952 000	952 000			12%	EUR	31.10.2016
Lühiajalised laenud kokku	952 000	952 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 240 000	0	1 240 000		4,049%	EUR	20.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 240 000		1 240 000				
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	4 342 821		4 342 821		0%	EEK	31.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 342 821		4 342 821				
Laenukohustused kokku	6 534 821	952 000	5 582 821				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.10.2016	31.10.2015
Kokku	6 946 000	6 946 000

Seoses 0% intressimääraga on kajastatud pikaajalisi võlakirjakohustusi diskonteeritult nagu on nõutud RTJ 3-s. Võlakirjade nominaalsummaks on 5 172 370 eurot. Vaata Lisa nr.16.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.10.2016	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	491	491
Muud võlad	347 552	347 552
Intressivõlad	347 552	347 552
Kokku võlad ja ettemaksed	348 043	348 043
	31.10.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	491	491
Muud võlad	230 057	230 057
Intressivõlad	230 057	230 057
Kokku võlad ja ettemaksed	230 548	230 548

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.10.2016	31.10.2015
Osakapital	52 448	52 448
Osade arv (tk)	15	15

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 800	1 120
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 800	1 120
Kokku müügitulu	4 800	1 120
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	4 800	1 120
Kokku müügitulu	4 800	1 120

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 276	-12 917
Kinnistute hooldamiskulud	-3 128	-6 152
Konsultatsioonid, korraldamine	-24 000	-24 000
Õigusabi, notar	0	-3 827
Muud	-14 969	-8 757
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-54 373	-55 653

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015
Trahid, viivised ja hüvitised	0	-12 650
Kokku muud ärikulud	0	-12 650

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015
Intressikulu võlakirjadelt	260 569	245 820
Intressikulu laenudelt	167 093	167 985
Kokku intressikulud	427 662	413 805

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.11.2015 - 31.10.2016	01.11.2014 - 31.10.2015
Intressitulud	38	24
Muud finantskulud	0	-2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	38	22

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.10.2016		31.10.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 425	5 943 433	99 425	5 524 875

01.11.2015 - 31.10.2016	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 908	40 000
01.11.2014 - 31.10.2015	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 908	0

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

Kohustused summas 5 524 875 eurot on seotud bilansikirjega: "Laenukohustused".

Ostud summas 28 908 eurot on kajastatud kasumiaruandes real "Mitmesugused tegevuskulud".

Tehingud seotud osapoolte vahel ei ole toimunud turuhinnast erinevates hindades.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31.10.2016 on ettevõtte netovara negatiivne 119 496 euro ulatuses. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve.

Ettevõtte katab omakapitali puudujäägi omanike antud laenude konverteerimisega omakapitali.

Lisa 16

Võlakirjakohustuse diskonteerimise mõju.

<u>Muutuse mõju</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	Kokku
Bilanss						
Pikaajalised kohustused	-1 075 368	245 820	260 569	276 203	292 776	0
Pikaajaline intressikohustus						0
<u>Omakapital</u>						0
Aruandeaasta kasum	1 075 368	-245 820	-260 569	-276 203	-292 776	0
<u>Kasumiaruanne</u>						0
Finantstulud	1 307 274					1 307 274
Intressikulu	-231 906	-245 820	-260 569	-276 203	-292 776	-1 307 274
Kokku mõju kasumiaruandele	1 075 368	-245 820	-260 569	-276 203	-292 776	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.11.2016

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2015 - 31.10.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	06.12.2016

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

4D Capital Management OÜ osanikele

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.10.2016, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkustega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Bilansikirjel „Nõuded ja ettemaksed“ on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 99 tuhat eurot. Me ei saanud auditi käigus laenusajaalt saldokinnitust, mis kinnitaks nimetatud nõuete eksisteerimist seisuga 31.oktoober 2016. Juhul kui osutuks vajalikuks nimetatud nõuete allahindlus, väheneksid osaühingu varad ja omakapital ning suureneks aruandeperioodi kahjum vajaliku allahindluse summa võrra.

Osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. oktoober 2016 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringuid summas 422 tuhat eurot. Vastavalt aruande lisas 5 toodud informatsioonile ei tellinud osaühingu juhtkond 31.oktoober 2016 seisuga kinnisvara õiglase väärtuse eksperthinnanguid, vaid tugines 2013. aastal läbiviidud eksperthinnangutele. Me ei saanud muude auditi protseduuridega auditi käigus piisavat kinnitust nimetatud kinnistute õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse muutuse osas seisuga 31. oktoober 2016.

Osaühingu bilansikirjel „Varud“ on seisuga 31. oktoober 2016 kajastatud müügi eesmärgil soetatud kinnisvara arendusprojekt soetusmaksumuse meetodil. Aruande Lisas 4 on juhtkond kinnitanud, et varudena kajastatud vara väärtus vastab netorealiseerimisväärtusele. Meil ei olnud auditi käigus võimalik saada piisavat kinnitust nimetatud vara netorealiseerimisväärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse languse osas seisuga 31. oktoober 2016. Vara võimalik allahindlus mõjutab varade mahtu, omakapitali ja ja finantstulemust.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.10.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et osaühingu omakapital seisuga 31. oktoober 2016 on negatiivne. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani raamatupidamise aastaaruande lisas 15 viimaks omakapitali vastavusse äriseadustiku nõuetega ja tagamaks osaühingu tegevuse jätkuvust. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

KL Partners OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

06.12.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2015 - 31.10.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	06.12.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.10.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 756 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-477 197
Kokku	-5 233 335

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4800	100.00%	Jah

Sidevahendid

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