

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.11.2012

aruandeaasta lõpp: 31.10.2013

ärinimi: 4D Capital Management OÜ

registrikood: 11075449

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte 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 oli ja jätkuvalt on väärtustada kinnistud ehitusõiguse ümberplaneerimise teel ning realiseerida kinnistud esimesel võimalusel. Soetatud portfelli kinnisvarast on aruande kokkupanemise hetkeks realiseerimata kolm varalist positsiooni.

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. Pangalaenu jääk aruandeaasta lõpu seisuga moodustab 1.24 miljonit eurot.

2013.aastal ettevõtte ühtegi kinnistut ei realiseerinud. Ettevõtte teenis 2013.aruandeaastal 152 282 eurot kahjumit. Ettevõtte kahjum kujunes peamiselt intressikuludest.

Laenusid pangale aasta jooksul ei tagastatud. 2013.majandusaasta lõpu seisuga on ettevõtte bilansimaht 7 055 192 eurot.

Ettevõtte viis 2013.aastal omakapitali seaduses sätestatud nõuetega vastavaks. Konverteeriti võlakirjadest kogunenud intressid ja üks osa võlakirjanõuetest omakapitali. Lisaks muudeti võlakirjade tingimusi, et vähendada võlakirjade mõjusid negatiivse omakapitali kujunemisel tulevikus. Perioodi 2013 - 2014 laenuintresside teenindamiseks on omanikud andnud laenu mis on kantud panga tagatiskontole. Majandusaasta lõppedes on omakapital negatiivne 12 259 euro ulatuses kuid ettevõtte on jätkusuutlik.

Ettevõtte võlakirjade lunastustähtaega pikendati 2018.aastani, mis annab juhtkonnale võimaluse tegeleda kinnistute väärtustamisega pikemas perspektiivis. 2014.aastal keskendutakse järelejäanud varaliste positsioonide väärtustamisele ja võimalusel ka realiseerimisele.

4D Capital Management OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Juhatuses on 3 liiget, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD			
	2013	2012	
Maksevõime üldine tase	5,34	1,59	
Likviidsuskordaja	0,08	0,05	
Võõrkapitali osatähtsus	1,00	1,70	
Varade tulukus	-0,02	0,41	
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused		
Likviidsuskordaja =	raha + nõuded/ lühiajalised kohustused		
Võõrkapitali osatähtsus =	kohustused / koguvara		
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.10.2013	31.10.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 166	93 821	2
Nõuded ja ettemaksed	100 026	97 397	3
Varud	6 524 000	6 524 000	4
Kokku käibevara	6 633 192	6 715 218	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	422 000	396 252	5
Kokku põhivara	422 000	396 252	
Kokku varad	7 055 192	7 111 470	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 240 000	1 707 034	6
Võlad ja ettemaksed	3 171	2 524 791	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 243 171	4 231 825	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 824 280	7 822 786	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 824 280	7 822 786	
Kokku kohustused	7 067 451	12 054 611	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	52 448	28 120	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Muud reservid	5 058 835	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 973 816	-7 855 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 282	2 881 833	
Kokku omakapital	-12 259	-4 943 141	
Kokku kohustused ja omakapital	7 055 192	7 111 470	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012	Lisa nr
Muud äritulud	36 855	3 511 064	9
Mitmesugused tegevuskulud	-29 689	-28 554	10
Muud ärikulud	-12 481	-6 160	11
Ärikasum (kahjum)	-5 315	3 476 350	
Finantstulud ja -kulud	-146 967	-594 517	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-152 282	2 881 833	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 282	2 881 833	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 315	3 476 350	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-25 748	0	5
Kokku korrigeerimised	-25 748	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-198	-402	
Varude muutus	0	-3 509 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-132	-908	
Makstud intressid	-52 775	-63 178	
Kokku rahavood äritegevusest	-84 168	-97 138	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	13	13	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13	13	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	26 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-500	0	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500	26 000	
Kokku rahavood	-84 655	-71 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	93 821	164 946	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 655	-71 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 166	93 821	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.10.2011	28 120	2 556		-7 855 649	-7 824 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 881 833	2 881 833
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.10.2012	28 120	2 556		-4 973 817	-4 943 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-152 282	-152 282
Emiteeritud osakapital	24 328				24 328
Muutused reservides			5 058 835		5 058 835
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.10.2013	52 448	2 556	5 058 835	-5 126 098	-12 259

Täiendav informatsioon on esitatud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

D Capital Management OÜ 2013. 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 Toimkonna 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.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised 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 õiglases väärtuses.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud

dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi Äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.10.2013	31.10.2012
Arvelduskontod	9 166	93 821
Pangakontod	53	16 934
Panga tagatiskonto	9 113	76 887
Kokku raha	9 166	93 821

Tagatiskontol olevat raha kasutatakse panga intressikulude teenindamiseks.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.10.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	601	601	0	0
Muud nõuded	99 425	99 425	0	0
Laenunõuded	79 889	79 889	0	0
Intressinõuded	19 536	19 536	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 026	100 026	0	0

	31.10.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	402	402	0	0
Muud nõuded	96 995	96 995	0	0
Laenunõuded	79 889	79 889	0	0
Intressinõuded	17 106	17 106	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 397	97 397	0	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.10.2013	31.10.2012
Müügiks ostetud kaubad	6 524 000	3 015 000
Ümberhindlused	0	3 509 000
Kokku varud	6 524 000	6 524 000

Juhatuse hinnangul ei ole varud kajastatud kõrgemalt nende netorealiseerimismaksumusest.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.10.2011	396 252
Ostud ja parendused	0
31.10.2012	396 252
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	25 748
31.10.2013	422 000

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 013	970

Ekspert hinnangu kohaselt saadi kinnistu Röpina mnt 8, Võru ümberhindamisest kasumit 36 088 eurot. Kinnistu Metsa tn 26, Pärnu, ümberhindamisest saadi kahjumit 10 340 eurot.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.10.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 240 000	1 240 000			4% + 3 kuu euribor	EUR	20.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 240 000	1 240 000					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	651 910	0	651 910	0	12%	EUR	31.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	651 910	0	651 910	0			
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	5 172 370	0	5 172 370	0	6%	EEK	31.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	5 172 370	0	5 172 370	0			
Laenukohustused kokku	7 064 280	1 240 000	5 824 280	0			

	31.10.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 240 000	1 240 000			4,205%	euro	21.10.2013
Muud laenud	467 034	467 034			12%		31.10.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 707 034	1 707 034					
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	7 822 786	0	7 822 786	0	6%	EEK	31.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 822 786	0	7 822 786	0			
Laenukohustused kokku	9 529 820	1 707 034	7 822 786	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.10.2013	31.10.2012
Kokku	6 946 000	6 920 252

Investorid võtsid 04.12.2012 a. vastu otsuse muuta 06.11.2006 sõlmitud Võlakirjade ostu-müügilepingu lisa nr 1 sätestatud võlakirjade emiteerimise tingimusi selliselt, et Põhiintressi arvestamine toimub kuni 30.11.2012.a. (k.a.), misjärel Põhiintressi edasiulatavalt ei arvestata ning, et Lisaintressi Intressiperioodiks on ajavahemik alates 01.12.2012.a. kuni Lunastuspäevani. Aruandeaastal lisaintressi ei ole arvestatud kuna Lisaintress on Investoritele makstav proportsionaalne osalus Emitendi kasumist. 100% Emitendi kasumist kõigi intressiperioodi jäänud majandusaastate eest.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.10.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 571	1 571	0	0
Muud võlad	1 600	1 600	0	0
Intressivõlad	1 600	1 600	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 171	3 171	0	0

	31.10.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 691	1 691	0	0
Muud võlad	2 523 100	2 523 100	0	0
Intressivõlad	2 523 100	2 523 100	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 524 791	2 524 791	0	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.10.2013	31.10.2012
Osakapital	52 448	28 120
Osade arv (tk)	15	3

Osaühingu osanikud otsustasid 11.03.2013.a. hääletusprotokolli kohaselt suurendada Osaühingu osakapitali kuni 24 328 euro võrra uute osade emiteerimise teel. Osakapitali suurendamisel emiteeritud osad on võõrandatud Osaühingu võlakirjainvestoritele, kes 2012.a. investorite otsusega andsid nõusoleku võlakirjadelt kuni 30.11.2012.a. arvestatud põhiintressi arvel Osaühingu osade omandamiseks ning on käesolevaks ajaks sõlminud Osaühinguga emiteeritavate osade omandamise ja mitterahalise sissemakse eseme üleandmise lepingu.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 088	0
Kasum varude ümberhindlusest	0	3 509 000
Muud	767	2 064
Kokku muud äritulud	36 855	3 511 064

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 898	-11 383
Kinnistu hooldamiskulud	-1 363	-4 367
Konsultatsioonitasud, notar	-8 237	-6 119
Muud	-8 191	-6 685
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-29 689	-28 554

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-10 340	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2 141	-6 160
Kokku muud ärikulud	-12 481	-6 160

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.11.2012 - 31.10.2013	01.11.2011 - 31.10.2012
Intressitulud	2 443	2 450
Intressitulu hoiustelt	13	13
Intressitulu laenudelt	2 430	2 437
Intressikulud	-148 910	-596 967
Intressikulu võlakirjadelt	-39 114	-477 190
Intressikulu laenudelt	-109 796	-119 777
Muud finantstulud ja -kulud	-500	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-146 967	-594 517

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.10.2013		31.10.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 425	5 639 404	96 995	1 773 684

01.11.2012 - 31.10.2013	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 328	0
01.11.2011 - 31.10.2012	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 908	0

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31.10.2013 on ettevõtte netovara negatiivne 12 259 euro ulatuses. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik. Investoritest omanikud on pikendanud võlakirjade tähtaega kuni 2018 aastani ja alates 01.12.2012 ei arvestata enam võlakirjadelt põhiintresse. Kokkuleppe kohaselt tagatakse kinnistute müügist esmalt pangakohustuste tasumised ja ülejäänud summa jaotatakse võlakirja investorite vahel.

Bilansipäevajärgselt on pikendatud pangalaen tähtajani 20.12.2016. Laenu intressikulude teenindamiseks on pangas hoiustatud 186 000 eurot tagatiskontole.

Tagatissumma tagati omanike laenuga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.01.2014

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2012 - 31.10.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	14.01.2014
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	15.01.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

4D Capital Management OÜ osanikele

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.10.2013, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

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 auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.10.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osaühingu netovara on 31.10.2013 seisuga negatiivne, mistõttu peavad omanikud vastu võtma otsused viimaks netovara vastavusse äriseadustiku paragrahvi 176 nõuetega. Juhtkond on koostanud aruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse põhimõttest ja põhjendanud oma valikut aruande lisa 14. Meie hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv tingimusel, et ettevõtte omanikud suudavad taastada netovara nõutud tasemele. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

17.01.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2012 - 31.10.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	17.01.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.10.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 973 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 282
Kokku	-5 126 098
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 126 098
Kokku	-5 126 098

Sidevahendid

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