

Majandusaasta aruanne

4 D CAPITAL MANAGEMENT OÜ

Majandusaasta algus 01.november 2007

Majandusaasta lõpp 31. oktoober 2008

Äriregistri kood: 11075449

Aadress: Veerenni 52, Tallinn

Telefon: +372 50 65 001

e-mail: sander@baltreal.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9-13
Lisa 2. Raha	14
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4. Maksud	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6. Varud	15
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8. Laenukohustused	16
Lisa 9. Omakapital	16
Lisa 10. Laenude tagatised	16
Lisa 11. Tulud	17
Lisa 12. Kulud	17
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 14. Bilansipäevajärgsed sündmused	18
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	19
Kahjumi katmise ettepanek	20
Osanike nimekiri	21



Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldus. 2006.aasta lõpus omandati UÜ-lt Lidl Eesti kaubandusotstarbega kinnistute portfelli. Ettevõtte asus portfelli kinnistuid väärima ning maksimaalse lisaväärtusega 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 kuus varalist positsiooni. Kinnistute ost finantseeriti pangalaenu ning võlakirjade emiteerimisest saadud vahenditega. Võlakirju emiteeriti koguväärtuses 144 miljonit krooni, millest 15% on varade müügist saadud vahendite arvelt võlakirja omanikele tagastatud. Laenu jääk aruandeaasta lõpu seisuga moodustab 42 miljonit krooni.

Aastal 2008 realiseeris ettevõtte kaks kinnistut. Ettevõtte teenis 2008. aruandeaastal 3,9 miljonit krooni kahjumit. Majandusnäitajate tulemusel tagastas ettevõtte võlakirjainvestoritele 2007. aasta lõpus 21,6 miljonit krooni võlakirjade arvu vähendamise tulemusel.

2008. majandusaasta lõpu seisuga on ettevõtte bilansimaht 175,5 miljonit krooni. Puhaskasum on 764,7 tuhat krooni ja omakapital kokku 1,2 miljonit. Puhaskasum võtab arvesse ettevõtte kohustusi võlakirjainvestoritele põhiintressi kui ka lisaintressi osas.

2009. aastal keskendutakse järelejäänud portfelli võimalikult kiirele realiseerimisele.

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

MAJANDUSSUHTARVUD

	2008	2007
Maksevõime üldine tase	0,63	0,91
Likviidsus	0,03	0,03
Tegevustulukus	-0,03	-0,09
Võõrkapitali osatähtsus	0,99	0,84
Varade tulukus	-0,02	0,00
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused	
Likviidsus =	raha + nõuded / lühiajalised kohustused	
Tegevustulukus =	puhaskasum / realiseerimise netokäive	
Võõrkapitali osatähtsus =	lühiajalised kohustused / koguvara	
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara	



Sander Kaus
Juhatus liige

07.01.2009

Juhatus liige:



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

4 D Capital Management OÜ tegevjuhtkond 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 4D Capital Management OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (07.01.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

☐ 4D Capital Management OÜ on jätkuvalt tegutsev.

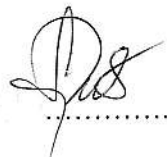
Sander Kaus

juhatuse liige

 07.01.2009

Laire Piik

juhatuse liige

 07.01.2009

Bilanss

(kroonides)	Lisad	31.10.2008	31.10.2007
VARAD			korregeeritud
Käibevara			
Raha	2	2 326 909	4 809 285
Nõuded ja ettemaksed	3,4	3 368 733	3 038 195
Varud	6	103 567 455	209 488 343
Käibevara kokku		109 263 097	217 335 823
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	66 243 528	69 285 999
Põhivara kokku		66 243 528	69 285 999
VARAD KOKKU		175 506 625	286 621 822
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8,13	164 435 812	225 603 652
Võlad ja ettemaksed	4,7	9 866 125	13 809 665
Lühiajalised kohustused kokku		174 301 937	239 413 317
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	0	42 035 812
Pikaajalised kohustused kokku		0	42 035 812
KOHUSTUSED KOKKU		174 301 937	281 449 129
Omakapital			
Osakapital	9	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 732 693	5 418 248
Aruandeperioodi kasum		-3 968 005	-685 556
OMAKAPITAL KOKKU		1 204 688	5 172 692
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		175 506 625	286 621 822

Kasumiaruanne

(kroonides)	lisad	2008	2007
			korregeeritud
Müügitulu	11	110 103 014	1 627 864
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	5	4 616 335	1 249 808
Muud äritulud		3 750 000	5 151 616
Kaubad, toore materjal ja teenused	12	-108 040 932	-720 790
Mitmesugused tegevuskulud	12	-2 166 135	-1 278 812
Muud ärikulud	12	-127 737	-58 699
Ärikasum		8 134 545	5 970 987
Finantstulud ja - kulud			
Finantstulud- ja kulud	12	-12 102 550	-6 656 543
Finantstulud ja – kulud kokku		-12 102 550	-6 656 543
Kasum(kahjum)enne tulumaksustamist		-3 968 005	-685 556
Aruandeaasta puhaskasum		-3 968 005	-685 556



Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisad	2 008	2 007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		8 134 545	5 970 987
Korrigeerimine			
Tulu kinnisvarainvesteeringu müügist	5	-4 616 335	-1 249 808
Kasum kinnisvarainvesteeringutelt		0	-5 151 616
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-330 538	46 705 062
Varude muutus		-1 752 000	367 640
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-5 753 253	2 519 209
Makstud intressid		-11 960 656	-6 867 010
Makstud lepingutasu		0	-105 428
Kokku rahavood äritegevusest		-16 278 236	42 189 036
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnistute müük		116 750 000	6 300 000
Antud laenude tagasimaksed		0	20 000
Saadud intressid		249 513	186 022
Kokku rahavood investeerimistegevusest		116 999 513	6 506 022
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	8	-81 603 652	-51 306 306
Võlakirjade lunastamine	8	-21 600 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-103 203 652	-51 306 306
RAHAVOOD KOKKU		-2 482 375	-2 611 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	4 809 285	7 420 533
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 482 375	-2 611 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 326 910	4 809 285

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.06	400 000	40 000	5 418 248	5 858 248
Aruandeaasta kahjum			-5 837 172	-5 837 172
Saldo seisuga 31.10.07	400 000	40 000	-418 924	21 076
arvestuspõhimõtete muutuste mõju			5 151 616	5 151 616
Korrigeeritud saldo seisuga 31.10.07	400 000	40 000	4 732 693	5 172 693
Aruandeaasta kasum			-3 968 005	-3 968 005
Saldo seisuga 31.10.08	400 000	40 000	764 688	1 204 688



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

4 D Capital Management OÜ 2008. 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 Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muutus

Ettevõtte muutis aruandeaastal kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodi. Majandusaastal 2007 oli kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuses. Majandusaastal 2008 otsustati soetusmaksumuse meetod asendada õiglase väärtuse meetodiga kuna kinnisvaraturg on pidevas muutuses ja õiglase väärtuse meetodil on tegeliku olukorra kajastamine õigem. Seoses muudatusega on bilansis korrigeeritud eelnevate perioodide tulemust järgnevalt:

Bilanss 31.10.2007	Esialgne	Muutus	Lõplik
VARAD			
Käibevara			
Raha	4 809 285	0	4 809 285
Nõuded ja ettemaksed	3 038 195	0	3 038 195
Varud	209 488 343	0	209 488 343
Käibevara kokku	217 335 823	0	217 335 823
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	64 134 383	5 151 616	69 285 999
Põhivara kokku	64 134 383	5 151 616	69 285 999
VARAD KOKKU	281 470 206	5 151 616	286 621 822
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	225 603 652	0	225 603 652
Võlad ja ettemaksed	13 809 665	0	13 809 665
Lühiajalised kohustused kokku	239 413 317	0	239 413 317
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	42 035 812	0	42 035 812
Pikaajalised kohustused kokku	42 035 812	0	42 035 812
KOHUSTUSED KOKKU	281 449 129	0	281 449 129
Omakapital			
Osakapital	400 000	0	400 000
Ülekurss	40 000	0	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 418 248	0	5 418 248
Aruandeaasta kasum	-5 837 172	5 151 616	-685 556
OMAKAPITAL KOKKU	21 076	5 151 616	5 172 692
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	281 470 206	5 151 616	286 621 822

Kasumiaruanne 2007	Esialgne	Muutus	Lõplik
Müügitulu	1 627 864	0	1 627 864
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 249 808	0	1 249 808
Muud äritulud	0	5 151 616	5 151 616
Kaubad, toore materjal ja teenused	-720 790	0	-720 790
Mitmesugused tegevuskulud	-1 278 812	0	-1 278 812
Muud ärikulud	-58 699	0	-58 699
Ärikasum	819 371	5 151 616	5 970 987
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud- ja kulud	-6 656 543	0	-6 656 543
Finantstulud ja -kulud kokku	-6 656 543	0	-6 656 543
Kasum(kahjum)enne tulumaksustamist	-5 837 172	5 151 616	-685 556
Aruandeaasta puhaskasum	-5 837 172	5 151 616	-685 556

Rahavoogude aruanne 2007	Esialgne	Muutus	Lõplik
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	819 371	5 151 616	5 970 987
Korrigeerimine			
Tulu kinnisvarainvesteeringu müügist	-1 249 808		-1 249 808
Kasum kinnisvarainvesteeringutelt	0	-5 151 616	-5 151 616
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 705 062		46 705 062
Varude muutus	367 640		367 640
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 519 209		2 519 209
Makstud intressid	-6 867 010		-6 867 010
Makstud lepingutasu	-105 428		-105 428
Kokku rahavood äritegevusest	47 411 532	0	47 411 532
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnistute müük	6 300 000		6 300 000
Antud laenude tagasimaksed	20 000		20 000
Saadud intressid	186 022		186 022
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 506 022	0	6 506 022
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-51 306 306		-51 306 306
Võlakirjade lunastamine	0		0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-51 306 306	0	-51 306 306
RAHAVOOD KOKKU	-2 611 248	0	-2 611 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 420 533	0	7 420 533
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 611 248	0	-2 611 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 809 285	0	4 809 285

Finantsvara ja –kohustused

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 osapoolale 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 ja raha ekvivalendid

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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

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.

Muud nõuded

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

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Ettevõtte kajastab bilansis varudena kinnistuid mis on aktiivses müügis.

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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse eraldi kirjel "kasum/kahjum kinnisvara investeeringute müügist."

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.

Tulude arvestus

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finanatsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodil või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodil või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaruande lisades.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Lisa 2. Raha

	31.10.2008	31.10.2007
Hansapank deposiidikonto	0	2 929 131
Hansapank	254 679	138
DbB Nord Banka Eesti Filiaal	2 072 231	392
DbB Nord Banka Eesti Filiaal EUR	0	118
DbB Nord Banka deposiidikonto	0	1 879 506
Raha kokku	2 326 909	4 809 285

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.10.2008	31.10.2007
Nõuded ostjate vastu	346 784	134 488
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa.4)	282 258	287 862
Ettemaksud hankijatele	29 754	32 992
Muud lühiajalised nõuded	2 709 937	2 582 854
s.h.Antud tagatiseta laenud osanikele (intressimääraga 5%)	2 500 000	2 500 000
s.h.Laenuintress	209 937	82 854
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 368 733	3 038 195

Lisa 4. Maksud

	31.10.2008		31.10.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	282 258	0	248 186	0
Maamaksu ettemaks	0	0	39 676	0
Maksuvõlgade intressid	0	215	0	315
Kokku	282 258	215	287 862	315

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2006	277 014 930	s.h ettemaks kinnisvara eest	4 025 328
ostud 2007 aastal	0		
müügid 2007 aastal	5 036 784		
parendused perioodi jooksul	30 000		
ümber klassifitseerimine varudeks	207 873 763		
arvestuspühimõtete muutuste mõju	5 151 616		
Saldo 31.10.2007	69 285 999	s.h ettemaks kinnisvara eest	4 055 328
müügid 2008 aastal	3 130 671		
parendused perioodi jooksul	88 200		
Saldo 31.10.2008	66 243 528	s.h ettemaks kinnisvara eest	4 143 528

Kinnisvara müügihinna oli 7 750 000 krooni.

Kinnistu sotusmakumuseks oli 3 130 671 ja müügiga kaasnevad kulud 2 994 krooni.

Kinnistu müügilt teeniti kasumit 4 616 335 krooni.

Lisa 6. Varud

	2008	2007
Varude soetusmaksumus	209 488 343	207 873 763
Lisandumised	1 752 000	1 982 220
Võõrandamine	-107 672 888	-367 640
KOKKU	103 567 455	209 488 343

Varude allahindluseks vajadus puudub kuna eksperthinnangu alusel on vara väärtuseks 105,5 miljonit krooni.

Kohustuste tagatiseks panditud varude bilansilist maksumust vaata lisas 10

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed

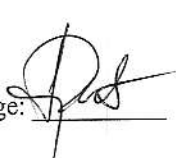
	31.10.2008	31.10.2007
Võlad tarnijatele	108 938	809 193
Klientide ettemaksed	0	3 750 000
Maksuvõlad (lisa 4)	215	315
Intressivõlad	9 681 172	9 172 858
s.h.pangalaenu detsembrikuu intress	249 075	652 858
s.h.võlakirjade põhiintressi kohustus	7 647 825	8 520 000
s.h.võlakirjade lisaintressi kohustus	1 784 272	0
Muud võlad	75 800	77 300
s.h.kinnistu üürnike tagatisraha	75 800	77 300
KOKKU	9 866 125	13 809 665

Täiendav info lisas 13

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

07-01-2009

Allkiri 
OÜ RIMESS

Juhatuse liige: 

Lisa 8. Laenukohustused

Seis 31.10.2008	Saldo	tagastamise tähtaeg		alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlakirjad	122 400 000	122 400 000	0	EEK
Pangalaen	42 035 812	42 035 812	0	EUR
Kokku 31.10.2008	164 435 812	164 435 812	0	
Seis 31.10.2007				
Võlakirjad	144 000 000	144 000 000	0	EEK
Pangalaen	123 639 464	81 603 652	42 035 812	EUR
Kokku 31.10.2007	267 639 464	225 603 652	42 035 812	

Võlakirjade tükkide arv on 12 240 ja ühe võlakirja nimiväärtuseks on 10 000 krooni.

Võlakirjade põhiintressimäär on 6% ja lunastuspäevaks 31.03.2009

Lisaks põhiintressile arvestatakse ka lisaintresse. Lisaintress on Investoritele makstav proportsionaalne osalus emitendi kasumist, mille määraks on 70% kõigi intressiperioodi jäänud majandusaastate eest.

Pangalaenu intressimääraks on 6 kuu EURIBOR + 2% ja tagasimakse tähtajaks 09.11.2008

Loe Lisa 10 ja 13.

Lisa 9. Omakapital

	31.10.2008	31.10.2007
Omakapital nimiväärtuses (kroonides)	400 000	400 000
Osade arv	2	2

Bilansipäeva seisuga vaba omakapital	764 688
Võimalik dividendidena välja makstav summa	604 104
sellisel juhul makstav dividendide tulumaks	160 584

Lisa 10. Laenude tagatised

4D Capital Management OÜ on saanud AS DnB Nord Banka Eesti filiaalilt investeerimislaenu kinnistute ostuks kogusummas 204 335 881 krooni (13 059 443 EUR).

Laenu tagatiseks on ühishüpoteek summas 265 385 000 (16 961 193 EUR)

Hüpoteegi esemeteks on 5 kinnistut ja 1 hoonestusõigus, bilansilise väärtusega 169 810 983 krooni (sellest 103 567 455 kr. varud ja 66 243 528 kr. kinnisvarainvesteeringud).

Laenu käendajateks 3 eraisikut, käenduse summa on kokku 10 955 749 kr.

Laenusaja kohustub tagama, et juhul kui võõrandatakse mõni hüpoteegis olev kinnistu, makstakse pangale laenu tagasi 70% ulatuse maatüki võõrandamise hinnast ilma käibemaksuta.

Lisa 11. Müügitulud tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa

	Piirkond	Käive 2008	%	Käive 2007	%
Realisatsioon - teenused EMTAK 68201	Eesti	0	0,0%	1 140	0,1%
Realisatsioon - renditulu EMTAK 68201	Eesti	794 847	0,7%	899 585	55,3%
Realisatsioon - komm.teenused EMTAK 68201	Eesti	308 167	0,3%	355 812	21,9%
Realisatsioon - varude realisatsioon	Eesti	109 000 000	99,0%	367 640	22,6%
Realisatsioon - muud	Eesti	0		3 687	0,2%
Kokku		110 103 014		1 627 864	

Lisa 12. Kulud

	2008	2007
Kaubakulud	-107 722 888	-367 640
Kinnistute haldamisega seotud kulud	-304 435	-353 150
Kauba müügiga seotud kulud	-13 609	0
Kaubad, toore, matarjal ja teenused	-108 040 932	-720 790
Halduskulud	-162 741	-145 356
Kommunaalkulud	-304 435	0
Konsultatsioonikulud, notaritasud	-623 362	-926 540
Maksud	-256 157	-136 262
Muu teenus	-819 440	-70 654
Mitmesugused tegevuskulud kokku	-2 166 135	-1 278 812
Valuutakursi kahjum	-121 348	-33 586
Muud ärikulud	-6 389	-25 113
Muud ärikulud kokku	-127 737	-58 699
Intressikulud võlakirjadelt	-7 623 825	-7 296 000
Võlakirjade lisaintressi kohustuse korrigeerimine	-1 784 272	7 076 276
Intressikulud pangalaenult	-3 042 207	-6 580 746
Viivised	0	-871
Muud finantskulud	-28 842	-104 557
Finantskulud kokku	-12 479 146	-6 905 898
Intressitulu antud laenudelt	127 083	63 333
Muud intressi ja finantstulud	249 513	186 022
Muud finantstulud ja -kulud kokku	376 596	249 355

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

07-01-2009

AIKRI

OÜ RIMESS

Juhatus liige:

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

	2008	2007
Teenuste ost		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	106 875	20 897
Saldod seotud osapooltega	31.10.2008	31.10.2007
Hankijale tasumata arved		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	12 390	0
Lühiajalised nõuded		
Antud laen omanikega seotud ettevõtetele	2 500 000	2 500 000
intressid laenult	209 937	209 937
Lühiajalised kohustused		
Ostetud võlakirjad DSVH OÜ (osanik)	21 250 000	25 000 000
arvestatud võlakirjadelt intressid	1 327 747	1 266 667
Ostetud võlakirjad Baltreal Invest OÜ (osanik)	12 750 000	15 000 000
arvestatud võlakirjadelt intressid	796 648	760 000
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.		

Lisa 14. Bilansipäevajärgsed sündmused

18.detsembril 2008 on sõlmitud laenulepingu nr. 27/06K33 täiendamise leping mille kohaselt on laenu tagastamise tähtajaks 11. september 2009.

Pank ja Laenusaaaja on kokku leppinud, et 3 eraisikut annavad pangale käendused summas 5 476 310 kr. laenulepingu lisatagatiseks. Samuti kohustub laenusaaaja tagama, et juhul kui võõrandatakse mõni hüpoteegis olev kinnistu, makstakse pangale laenu tagasi 100% ulatuses võõrandatud kinnistu(te) müügihinnast ilma käibemaksuta.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

07-01-2009

Allkiri 
OÜ RIMESS

Juhatuse liige: 

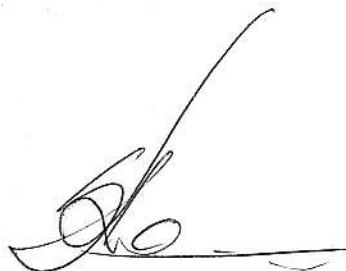
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

4D Capital Management OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande, mis on kinnitatud osanike otsusega 07.01.2009. a.

Tegevjuhtkond:

Sander Kaus

juhatuse liige



07.01.2009

Laire Piik

juhatuse liige



07.01.2009



Kahjumi katmise ettepanek

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2008 aasta kahjum summas -3 968 005 eelmiste perioodide kasumi arvele.

Sander Kaus

juhatuse liige



07.01.2009

Laire Piik

juhatuse liige



07.01.2009



Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Osaniku aadress	Osade arv	Osa nimiväärtus	Osaluse suurus
DSVH OÜ Reg. 10669359	Lõõtsa 6, 11415 Tallinn	1	200 000 eek	50%
Baltreal Invest OÜ Reg. 10963461	Bremeni käik 1, 10123 Tallinn	1	200 000 eek	50%

OÜ 4D CAPITAL MANAGEMENT
OSANIKE KOOSOLEKU PROTOKOLL

07. jaanuar 2009.a.
Tallinn

Kohal viibisid OÜ 4D Capital Management osanikud:

1. OÜ Baltreal Invest, esindajana juhatuse liige Sander Kaus, 50% osakapitalist
2. OÜ DSVH, esindajana juhatuse liige Laire Piik, 50% osakapitalist

Seega oli esindatud 100% osakapitalist ja koosolek otsustusvõimeline.

PÄEVAKORD:

1. 2008. majandusaasta aruande kinnitamine.

Osanike koosolek OTSUSTAS:

1. Kinnitada OÜ 4D Capital Management majandusaasta aruanne 2008. aasta kohta bilansimahuga 175 506 652 krooni ja kahjumiga summas 3 968 005 krooni.
2. 2008. aasta kahjum summas 3 968 005 krooni kanda eelmiste perioodide kasumi arvele.

Osanikud:



OÜ Baltreal Invest
Sander Kaus



OÜ DSVH
Laire Piik

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

4D Capital Management OÜ osanikele

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. oktoober 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

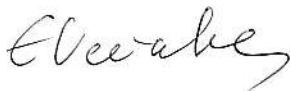
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31. oktoober 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 07. jaanuar 2009

Eva Veinberg
Vannutatud audiitor



Majandusaasta aruande allkirjad

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2007 - 31.10.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Laire Piik (Juhatuse liige) - kinnitanud 13.03.2009