

PAGE NO. 7806

Majandusaasta aruanne

4 D CAPITAL MANAGEMENT OÜ

883195

Majandusaasta algus 01.jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp 31. oktoober 2007

Äriregistri kood: 11075449

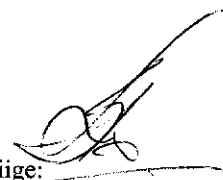
Address: Veerenni 52, Tallinn

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 hindamiselused	9-11
Lisa 2. Raha	12
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4. Maksud	12
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6. Varud	13
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8. Pikaajalised kohustused	14
Lisa 9. Omakapital	14
Lisa 10. Laenude tagatised	15
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 12. Tulud	16
Lisa 13. Kulud	16
Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	17
Kasumi jaotamise ettepanek	18
Osanike nimekiri	19



Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldus. 2006. aasta septembris vahetusid ettevõtte omanikud ning ettevõtte uueks nimeks sai 4D Capital Management OÜ. Uute omanike all sai ettevõtte kinnisvaraala tegevus uue hoo kui 2006.aasta lõpus omandati UÜ-lt Lidl Eesti 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 hiljemalt 2008. aasta keskpaigaks. Kinnistute ost finantseeriti pangalaenu ning võlakirjade emiteerimisest saadud vahenditega. Võlakirju emiteeriti koguväärtuses 144 miljonit krooni.

Aastal 2007 realiseeris ettevõtte kaks hoonestusõigust ning kolm kinnistut. Üks realiseeritud kinnistu oli viie ostetud kinnistu ühendamise tulemusel moodustunud tervik Rakveres. Kuna realiseeritud kinnistute tehingud jäid aruandlusaastast osaliselt välja, siis ettevõtte teenis 2007.aruandeaastal -5 837 172 krooni kahjumit. Majandusnäitajate tulemusel tagastas ettevõtte võlakirjainvestoritele 2007.aasta lõpus 21 600 000 krooni võlakirjade arvu vähendamise tulemusel.

2007.aasta lõpu seisuga on ettevõtte bilansimaht 173 700 158 krooni. Puhaskasum on 427 838 ja omakapital kokku 6 286 086. Puhaskasum võtab arvesse ettevõtte kohustusi võlakirjainvestoritele põhiintressi osas.

2008.aastal keskendutakse järelejäänud portfelli realiseerimisele.

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

MAJANDUSSUHTARVUD

	2007	2006
Maksevõime üldine tase	0,91	52,25
Likviidsus	0,03	52,25
Tegevustulukus	-2,03	0,21
Võõrkapitali osatähtsus	0,85	0,0
Varade tulukus	-0,02	0,01
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

27.02.2008

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 (04.03.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ 4D Capital Management OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Sander Kaus

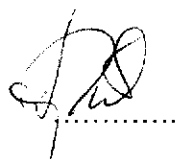
juhatuse liige

.....

04.03.2008

Laire Piik

juhatuse liige



04.03.2008



Bilanss

(kroonides)	Lisad	31.10.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	4 809 285	7 420 533
Nõuded ja ettemaksed	3,4	3 038 195	49 763 257
Varud	6	209 488 343	0
Käibevara kokku		217 335 823	57 183 790
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	64 134 383	277 014 930
Põhivara kokku		64 134 383	277 014 930
VARAD KOKKU		281 470 206	334 198 720
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	225 603 652	0
Võlad ja ettemaksed	4,7	13 809 665	1 094 426
Lühiajalised kohustused kokku		239 413 317	1 094 426
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	42 035 812	318 945 770
Muud pikaajalised võlad	8	0	8 300 276
Pikaajalised kohustused kokku		42 035 812	327 246 046
KOHUSTUSED KOKKU		281 449 129	328 340 472
Omakapital			
Osakapital	9	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 418 248	2 384 617
Aruandeperioodi kasum		-5 837 172	3 033 631
OMAKAPITAL KOKKU		21 076	5 858 248
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		281 470 206	334 198 720

Kasumiaruanne

(kroonides)	lisad	2007	2006
Müügitulu	12	1 627 864	94 633
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	5	1 249 808	14 044 666
Kaubad, toore materjal ja teenused	13	-720 790	-13 865
Mitmesugused tegevuskulud	13	-1 278 812	-289 785
Muud ärikulud	13	-58 699	-35 270
Ärikasum		819 371	13 800 379
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	13	-6 800 471	-10 051 473
Muud finantskulud	13	-105 428	0
Muud finantstulud ja -kulud	13	249 355	-715 275
Finantstulud ja -kulud kokku		-6 656 543	-10 766 748
Kasum(kahjum)enne tulumaksustamist		-5 837 172	3 033 631
Aruandeaasta puhaskasum		-5 837 172	3 033 631

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	2 007	2 006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	819 371	13 800 379
Korrigeerimine		
Tulu kinnisvarainvesteeringu müügist	-1 249 808	-14 992 664
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 705 062	-47 223 736
Varude muutus	367 640	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 741 705	155 305
Makstud intressid	-6 867 010	-812 076
Makstud lepingutasu	-105 428	-333 930
Kokku rahavood äritegevusest	47 411 532	-49 406 722
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnistute ost	0	-309 744 486
Kinnistute müük	6 300 000	47 722 220
Antud laenud	0	-2 500 000
Antud laenude tagasimaksed	20 000	2 780 000
Saadud intressid	186 022	95 035
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 506 022	-261 647 231
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	222 589 235
Saadud laenude tagasimaksed	-51 306 306	-47 643 465
Võlakirjade emiteerimine	0	144 000 000
Võlakirjade väljaandmise tasu	0	-490 800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-51 306 306	318 454 970
RAHAVOOD KOKKU	2 611 248	7 401 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 420 533	19 516
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 611 248	7 401 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 031 781	7 420 533

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Aruandeaasta kasum	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	400 000	0	2 424 617	0	2 824 617
2005 aasta kasumi jaotus	0	40 000	-2 424 617	2 384 617	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	3 033 631	0	3 033 631
Saldo seisuga 31.12.06	400 000	40 000	3 033 631	2 384 617	5 858 248
2006 aasta kasumi jaotus				5 418 248	
Aruandeaasta kahjum			-5 837 172		
Saldo seisuga 31.10.07	400 000	40 000	-5 837 172	5 418 248	21 076

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

4 D Capital Management OÜ 2007. 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Majandusaasta

Ettevõtte muutis aruandeaastal majandusaastat. Uus majandusaasta algus on 01.11. ja lõpp 31.10. Sellest tulenevalt on käesoleva majandusaasta pikkuseks 10 kuud, 01.01.2007 – 31.10.2007

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

Finantskohustused 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. Investeeringis- 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 vähendamisena.

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 arendusprojekte.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse kasvu või renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud jne.).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

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**.

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.

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.

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

Tulude arvestus

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 ilmsid 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil

Lisa 2. Raha

	31.10.2007	31.12.2006
Pangakontod	4 809 285	7 420 533
s.h.Hansapank deposiidikonto	2 929 131	7145104
Hansapank	138	3216
DbB Nord Banka Eesti Filiaal	392	2 289
DbB Nord Banka Eesti Filiaal EUR	118	269 924
DbB Nord Banka deposiidikonto	1 879 506	0
Raha kokku	4 809 285	7 420 533

Üleöödeposiidiga teeniti intressitulu 155 998 (intressimäär 3,219% - 3,745%)

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.10.2007	31.12.06
Nõuded ostjate vastu	134 488	168 858
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	287 862	47 054 878
Ettemaksud hankijatele	32 992	0
Muud lühiajalised nõuded	2 582 854	2 539 521
s.h.Antud tagatiseta laenud osanikele (intressimäätaga 3-3,5%)	2 500 000	2 500 000
s.h.Laenuintress	82 854	19 521
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 038 195	49 763 257

Lisa 4. Maksud

	31.10.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	248 186	0	47 054 878	0
Maamaksu ettemaks	39 676	0	0	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	8 112
Maksuvõlgade intressid	0	315	0	0
Kokku	287 862	315	47 054 878	8 112

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2005	0	
Soetamine 2006 aastal	309 744 486	
Müüdnud 2006 aastal	32 729 556	
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	
Saldo 31.10.2007	64 134 383	s.h ettemaks kinnisvara eest 4 055 328

Kinnisvara müügihinnaks oli 6 300 000

Müügiga seotud kulude summa 13 408

Kinnistu müügilt teeniti kasumit 1 249 808

Kinnistute ostmiseks võeti laen. Laenu tagatiseks seati ühishüpoteek kinnistutele, mille bilansiline väärtus oli 309 744 486 krooni. Vaata lisa 10

Lisa 6. Varud

	2007	2006
Varude soetusmaksumus	207 873 763	0
Lisandumised	1 982 220	0
Võõrandamine	-367 640	0
KOKKU	209 488 343	0

kohustuste tagatiseks panditud varude bilansilist maksumust vaata lisa 10

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed

	31.10.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	809 193	69 893
Klientide ettemaksed	3 750 000	0
Maksuvõlad (lisa 4)	315	8 112
Intressivõlad	9 172 858	939 121
s.h.pangalaenu detsembrikuu intress	652 858	939 121
s.h.võlakirjade põhiintressi kohustus	8 520 000	0
Muud võlad	77 300	77 300
s.h.kinnistu üürike tagatisraha	77 300	77 300
KOKKU	13 809 665	1 094 426

31.12.2006 seisuga arvestatud lisaaintressi elimineerimine kajastub aruandeaasta kasumiaruandes.

Täiendav info lisa 13

Lisa 8. Pikaajalised kohustused

	31.10.2007	31.12.06
Pangalaen	42 035 812	174 945 770
s.h.DnB Nord Banka Eesti Filiaal	42 035 812	174 945 770
Võlakirjad	0	144 000 000
Pikaajalised laenukohustused kokku	42 035 812	318 945 770
Võlakirjade põhiintressi kohustus	0	1 224 000
Võlakirjade lisaintressikohustus	0	7 076 276
Muud pikaajalised võlad kokku	0	8 300 276

Laenukohustused

Seis 31.12.2006	alusvaluuta	Tagastamise periood	Jääk	bilansipäeva järgselt tagastatud	sh.pikaajaline
Võlakirjad	EEK	üle 1 aasta	144 000 000		144 000 000
Pangalaen	EUR	üle 1 aasta	174 945 770		174 945 770
Kokku 31.12.2006			318 945 770	0	318 945 770
Seis 31.10.2007					
Võlakirjad	EEK	1 aasta	144 000 000	21 600 000	0
Pangalaen	EUR	üle 1 aasta	123 639 464	81 603 652	42 035 812
Kokku 31.10.2007			267 639 464	103 203 652	42 035 812

Võlakirjade põhiintressimäär on 6%

Pangalaenu intressimääraks on 6 kuu EURIBOR + 2%, tähtaeg 09.11.2009

Bilansipäeva järgselt on pangale tagastatud pikaajalist laenu

summas 81 603 652 krooni. Vaata lisa 10

Võlakirjadeinvestoritele tagastati võlakirju summas 21 600 000 krooni

Lisa 9. Omakapital

	30.06.2007	31.12.2006
Omakapital nimiväärtuses (kroonides)	400 000	400 000
Osade arv	2	2
31.10.2007 seisuga vaba omakapital	-418 924	
31.12.2007 seisuga on omakapital	6 286 086	

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 284 995 762 (18 214 549 EUR)

Hüpoteegi esemeteks on 10 kinnistut ja 1 hoonestusõigus

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

Lisa 11. 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.

	2007	2006
Teenuste ost		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted (raamatupidamisteenus)	20 897	5 664
Omanikega seotud ettevõtted	0	1 120 628
Saldod seotud osapooltega	31.10.2007	31.12.2006
Hankijale tasumata arved		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	4 720
Lühiajalised nõuded		
Antud laen omanikega seotud ettevõtetele	2 500 000	2 500 000
intressid laenult	82 854	
Lühiajalised kohustused		
Ostetud võlakirjad DSVH OÜ	25 000 000	25 000 000
arvestatud võlakirjadelt intressid	1 266 667	212 500
Ostetud võlakirjad Baltreal Invest OÜ	15 000 000	15 000 000
arvestatud võlakirjadelt intressid	760 000	127 500

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 12. Müügitulud tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa

	Piirkond	Käive 2007	%	Käive 2006	%
Realisatsioon - teenused EMTAK 68201	Eesti	1 140	0,1%		0,0%
Realisatsioon - renditulu EMTAK 68201	Eesti	899 585	55,3%	94 633	100,0%
Realisatsioon - komm.teenused EMTAK 68201	Eesti	355 812	21,9%		0,0%
Realisatsioon - kinnistu müük EMTAK 6810	Eesti	367 640	22,6%		
Realisatsioon - muud	Eesti	3 688	0,2%		0,0%
Kokku		1 627 864		94 633	

Lisa 13. Kulud

	2007	2006
Kaubakulud	-367 640	
Kinnistute haldamisega seotud kulud	-353 150	-6 764
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-720 790	-6 764
Halduskulud	-145 356	0
Konsultatsioonikulud	-926 540	0
Maksud	-136 262	0
Muu teenus	-70 654	-283 021
Mitmesugused tegevuskulud kokku	-1 278 812	-289 785
Ettevõtlusega otseselt mitteseotud kulud	0	-27 158
Ettevõtte tulumaks	0	-8 112
Valuutakursi kahjum	-33 586	0
Muud ärikulud	-25 113	0
Muud ärikulud kokku	-58 699	-35 270
Intressikulud võlakirjadelt	-7 296 000	-10 051 473
Võlakirjade lisaintressi kohustuse korrigeerimine(lisa 8)	7 076 276	0
Intressikulud pangalaenult	-6 580 746	0
Viivised	-871	0
Muud finantskulud	-104 557	0
Finantskulud kokku	-6 905 898	-10 051 473
Intressitulu antud laenudelt	63 333	98 656
Intressitulu deposiidilt	155 999	10 799
Muud intressi ja finantstulud	30 023	0
Muud finantstulud ja -kulud kokku	249 355	-715 275

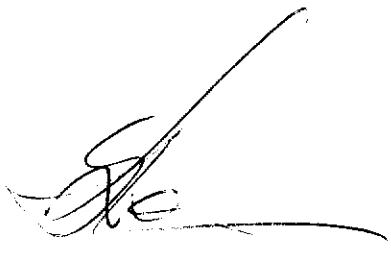
Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

4D Capital Management OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande, mis on kinnitatud osanike otsusega 04.03.2008. a.

Tegevjuhtkond:

Sander Kaus

juhatuse liige



04.03.2008

Laire Piik

juhatuse liige



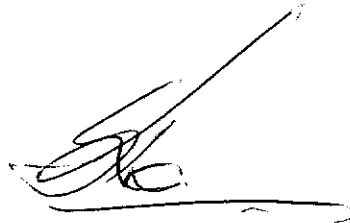
04.03.2008

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2007 aasta kahjum summas -5 837 172 eelmiste perioodide kasumi arvele.

Sander Kaus

juhatuse liige



04.03.2008

Laire Piik

juhatuse liige

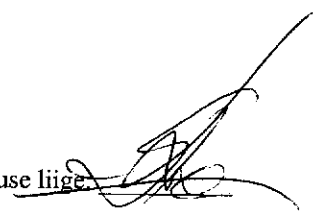


04.03.2008



Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Osaniku aadress	Osade arv	Osa nimiväärtus	Osaluse suurus
DSVH OÜ Reg. 10669359	Weizenbergi 14-2, Tallinn	1	200 000 eek	50%
Baltreal Invest OÜ Reg. 10963461	Veerenni 52 Tallinn	1	200 000 eek	50%



Audiitori järeldusotsus

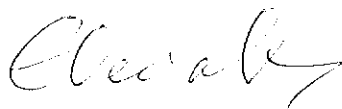
4D Capital Management OÜ osanikele

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ 31.10.2007.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.10.2007.a. bilansi mahuks 281.470.206 krooni ja finantstulemuseks 5.837.172 krooni kahjumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.10.2007.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 08. märtsil 2008.a.



Eva Veinberg
Vannutatud audiitor