

Registreeritud
SISSITULETUD

27.06.2007

Mirjam Annovitsch

OÜ QUATTRO INVEST

Majandusaasta aruanne

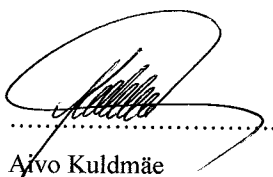
2005-2006

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Quattro Invest
Äriregistri kood	11179491
Aadress	Vabaõhumuuseumi tee 5II-28, Tallinn 13522
Telefon	(+372) 5649 5060
Elektronpost	aivo@element.ee
Põhitegevusala	70203- enda mitteiluruumide rendileandmine
Majandusaasta algus	20. oktoober 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Tegevjuht	Aivo Kuldmäe
Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE -----	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE -----	5
Juhatuse deklaratsioon-----	5
BILANSS-----	6
KASUMIARUANNE skeem 1 -----	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE-----	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE-----	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD -----	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused --	9
Lisa 2. Maksunõuded -----	11
Lisa 3. Ettemaksed teenuste eest -----	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud -----	11
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega-----	11
Lisa 6. Pangalaenu -----	12
Lisa 7. Müügitulu-----	12
Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused-----	12
Lisa 9. Osakapital-----	13
Lisa 10. Ettevõtte tulumaks -----	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005-2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE -----	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK-----	15
OSANIKE NIMEKIRI-----	16



Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007



Taavo Tallo

Juhatuse liige

25.06.2007

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Quattro Invest registreeriti Äriregistris 20.oktoobril 2005. OÜ Quattro Invest põhitegevuseks on kinnisvarahaldamine ja -arendamine ning kinnisvaratehingud. 2006.a alguses soetati suure arenguperspektiiviga kinnistu koos laohoonega Pärnu aktiivses tööstuspiirkonnas. Tegeldi olemasolevate projektide arendamisega.

Tulud, kulud ja kasum

2005-2006 aastal moodustas OÜ Quattro Invest müügitulu 973 609 krooni. Käive moodustus kinnisvarainvesteeringute rendist ja kommunaalteenustest. Käive tekkis 100 % Eesti Vabariigis.

OÜ Quattro Invest kasumiks kujunes 273 137 krooni. Tegevuskulud olid 56 751 krooni. Töötajaid 2005-2006 aastal ettevõttes ei olnud.

Juhatus on kahe liikmeline. Juhatuse liikmetele aruande perioodil juhatuse liikme töö eest tasusid arvestatud ega välja makstud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Arvestades jätkuvalt aktiivse arenguga Eesti kinnisvaraturul, on 2007.a plaanis jätkata tegevust kinnisvaraarenduse valdkonnas ja otsida võimalusi alustada uusi projekte.


.....

Aiyo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007



.....

Taavo Tallo

Juhatuse liige

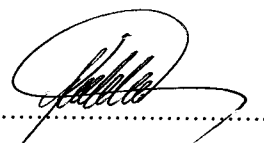
25.06.2007

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Quattro Invest juhatus 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 OÜ Quattro Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Quattro Invest on jätkuvalt tegutsev.



Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007



Taavo Tallo

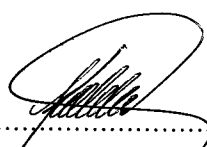
Juhatuse liige

25.06.2007

BILANSS

(kroonides)

	Lõppsaldo 31.12.2006	Algsaldo 20.10.2005	Lisa
A K T I V A			
Käibevara			
Raha	40 990	40 000	1
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	59 513	0	1
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 456	0	2
Ettemaksed teenuste eest	4 099	0	3
Kokku Nõuded ja ettemaksud	68 068	0	
Käibevara kokku	109 058	40 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 555 604	0	1; 4
Põhivara kokku	12 555 604	0	
A K T I V A K O K K U	12 664 662	40 000	
P A S S I V A			
Lühiajalised kohustused			1
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	12 183 226	0	5; 6
Kokku Laenukohustused	12 183 226	0	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	33 070	0	
Muud võlad	135 229	0	5
Kokku Võlad ja ettemaksed	168 299	0	
Lühiajalised kohustused kokku	12 351 525	0	
Kohustused kokku	12 351 525	0	
Omakapital aktsiaseltsis või osaühingus			
Osakapital nominaalväärtuses	40 000	40 000	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 137	0	
Omakapital kokku	313 137	40 000	
P A S S I V A K O K K U	12 664 662	40 000	



.....

Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007



.....

Taavo Tallo

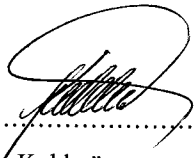
Juhatuse liige

25.06.2007

KASUMIARUANNE skeem 1

(kroonides)

	2005-2006	Lisa
Äritulud		
Müügitulu	973 609	1; 7
Muud äritulud	30	
Äritulud kokku	973 639	
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	186 283	8
Mitmesugused tegevuskulud	56 751	
Muud ärikulud	66	
Ärikulud kokku	243 100	
ÄRIKASUM / (-) KAHJUM	730 539	
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-457 402	5; 6
Finantstulud ja -kulud kokku	-457 402	
KASUM (- KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	273 137	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	273 137	


.....
Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007


.....
Taavo Tallo

Juhatuse liige

25.06.2007

RAHAVOOGUDE ARUANNE

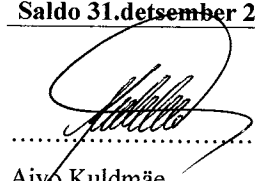
(kroonides)

	2005-2006	Lisa
Rahavood äritegevusest		
ÄRIKASUM	730 539	
Korrigeerimised:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 068	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	37 320	
Makstud intressid	-326 423	6
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST:	373 368	
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-12 555 604	4
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST:	-12 555 604	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	12 653 100	5; 6
Tagastatud laenud	-469 874	6
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST:	12 183 226	
RAHAVOOD KOKKU:	990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 990	

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

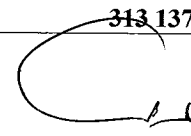
	Osakapital	Aruandeaasta kasum /- kahjum	Omakapital kokku
Saldo 20.oktoober 2005	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kasum		273 137	273 137
Saldo 31.detsember 2006	40 000	273 137	313 137



 Aivo Kuldmäe

Juhatuses liige

25.06.2007



 Taavo Tallo

Juhatuses liige

25.06.2007

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Quattro Invest 2005-2006 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Quattro Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kuna juhatuse hinnangul ületab kinnisvarainvesteeringute lõppväärtus bilansilist jääkmaksumust, siis on vara amortiseerimine lõpetatud.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks
raamatupidamisarvestuses muudatusi ei põhjusta.

9

(ja vastupidi)

Aivo Kuldmäe

Juhatuses liige

25.06.2007

Taavo Tallo

Juhatuses liige

25.06.2007

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised 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 õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

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.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruanne

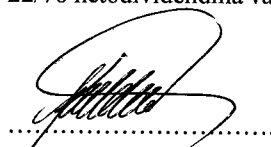
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi Äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast (kuni 31.12.2006 oli määraks 23/77).


.....

Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007


.....

Taavo Tallo

Juhatuse liige

25.06.2007

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 10.

Lisa 2. Maksunõuded

Bilansireal „Maksude ettemaksed ja tagasinõuded” on kajastatud käibemaksu ettemaks summas 4 456 krooni.

Lisa 3. Ettemaksed teenuste eest

„Ettemaksena teenuste eest” on bilansis kajastatud ettevõtte vara kindlustus perioodiks 01.01.2007 – 28.03.2007.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Bilansireal „Kinnisvarainvesteeringud” on kajastatud kaks soetatud objekti renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulutusi on aruande perioodil tehtud summas 242 715 krooni (Vt. lisa 7).

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Osühingu juhatus;
- Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



.....

Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige

25.06.2007



.....

Taavo Tallo

Juhatuse liige

25.06.2007

Bilansipäeva seisuga on ettevõtte kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapool	Kohustus	Summa	31.12.2006
Omanik	saadud laen	2 920 000	2 920 000
	tasumata intress 3,5%	44 252	44 252
Juhatuse liikmega, omanikuga seotud ettevõtte	saadud laen	403 000	403 000
	tasumata intress 6%	18 830	18 830
Juhatuse liige	saadud laen	270 000	270 000
	tasumata intress 3,5%	8 295	8 295
Juhatuse liige	saadud laen	330 100	330 100
	tasumata intress 3,5%	12 603	12 603
Omanik	saadud laen	1 210 000	1 210 000
	tasumata intress 3,5%	46 999	46 999
Kokku			5 264 079
	sh. saadud laen		5 133 100
	sh. tasumata intress		130 979

Lisa 6. Pangalaenud

Ühe kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võeti pangalaen aruande perioodil summas 7 520 000 krooni. Laenu tagasimakse tähtpäev on 23.02.2007. Intressiks panga baasintress + 2,1%. Aruande perioodil tagastati laenu summas 469 874 krooni ning tasuti intresse summas 326 423 krooni. Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek soetatud kinnisvarainvesteeringule ning seotud ettevõtte käendus.

Lisa 7. Müügitulu

Müügitulu 973 609 krooni moodustus 100% kinnisvarainvesteeringutest saadud tulust (rent, kommunaalteenused). Käive tekkis 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 8. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

Kulu	2005-2006
Elektri kulu	172 704
Vee-, kanalisatsiooni kulu	1 986
Valvekulud	11 594
Kokku	186 284


.....
Aivo Kuldmäe

Juhatuse liige
25.06.2007


.....
Taavo Tallo
Juhatuse liige
25.06.2007

Lisa 9. Osakapital

OÜ Quattro Invest osakapital on 40 000 krooni. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 20 000 krooni.

Lisa 10. Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 273 137 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 60 090 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 213 047 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2007. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006.



Aivo Kuldmäe

Juhatuses liige

25.06.2007



Taavo Tallo

Juhatuses liige

25.06.2007

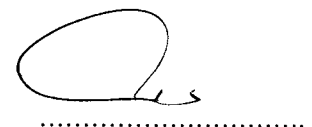
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005-2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Quattro Invest juhatus on koostanud 2005-2006 aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest läbi vaadanud ja osanikele esitamiseks heaks kiitnud.



.....
Aivo Kuldmäe
Juhatuse liige
25.06.2007



.....
Taavo Tallo
Juhatuse liige
25.06.2007

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Aruandeaasta kasum 273 137

Kasum seisuga 31.12.2006: 273 137

Juhatus teeb ettepaneku kanda 4 000 krooni kohustuslikku reservkapitali ning ülejäänud 269 137 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.



.....
Aivo Kuldmäe
Juhatuseliige
25.06.2007

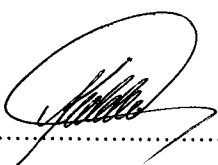


.....
Taavo Tallo
Juhatuseliige
25.06.2007

OSANIKE NIMEKIRI

Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel omavad Quattro Invest OÜ osasid:

- | | | | |
|-----------------------|--------------------|----------------|---------------|
| 1. Innovatech OÜ | reg.kood: 10996213 | Eesti Vabariik | 20 000 krooni |
| 2. Nordlux Arendus OÜ | reg.kood: 11167387 | Eesti Vabariik | 20 000 krooni |



.....
Aivo Kuldmäe
Juhatuse liige
25.06.2007



.....
Taavo Tallo
Juhatuse liige
25.06.2007