

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.11.2011

aruandeaasta lõpp: 31.10.2012

ärinimi: 4D Capital Management OÜ

registrikood: 11075449

tänavatalu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5065001

e-posti aadress: sander@baltreal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	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 emitteerimisest saadud vahenditega. Võlakirju emitteeriti 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.

2012.aastal ettevõtte ühtegi kinnistut ei realiseerinud. Ettevõtte teenis 2012.aruandeaastal 2 881 833 eurot kasumit. Ettevõtte kasum kujunes peamiselt varade ümberhindlusest. Laenusid pangale aasta jooksul ei tagastatud. 2012.majandusaasta lõpu seisuga on ettevõtte bilansimaht 7 111 470 eurot.

2013.aastal keskendutakse järelejäänud varaliste positsioonide väärtustamisele ja võimalusel ka realiseerimisele.

Seisuga 31.10.2012 on ettevõtte netovara negatiivne 4 943 140 euro ulatuses. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik. Ettevõtte on asunud omakapitali viima seadusega nõutud tasemele. Selleks on saavutatud investoritega kokkulepe konverteerida võlakontolt arvestatud intressid mitterahalise sissemaksena omakapitali.

Vastavad muudatused ja kanded Äriregistris korraldatakse 2013.a. esimese kvartali jooksul.

Ettevõtte võlakirjade lunastustähtaega pikendati 2018.aastani, mis annab juhtkonnale võimaluse tegeleda kinnistute väärtustamisega pikemas perspektiivis. Viimasest johtuvalt hindab juhatus ümber ka ettevõtte varapositsioonide võimalikud turuväärtused.

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

MAJANDUSSUHTARVUD			
	2012	2011	
Maksevõime üldine tase	1,59	1,66	
Likviidsuskordaja	0,05	0,15	
Võõrkapitali osatähtsus	1,70	3,10	
Varade tulukus	0,41	-0,16	
Maksevõime üldine tase =	käibevara / lühiajalised kohustused		
Likviidsuskordaja =	raha + nõuded/ lühiajalised kohustused		
Võõrkapitali osatähtsus =	kohustused / koguvara		
Varade tulukus =	puhaskasum / koguvara		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.10.2012	31.10.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	93 821	164 946	2
Nõuded ja ettemaksed	97 397	94 558	3
Varud	6 524 000	3 015 000	4
Kokku käibevara	6 715 218	3 274 504	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	396 252	396 252	5
Kokku põhivara	396 252	396 252	
Kokku varad	7 111 470	3 670 756	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 707 034	0	6
Võlad ja ettemaksed	2 524 791	1 991 909	7
Kokku lühiajalised kohustused	4 231 825	1 991 909	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 822 786	9 503 820	6
Kokku pikaajalised kohustused	7 822 786	9 503 820	
Kokku kohustused	12 054 611	11 495 729	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 120	28 120	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 855 650	-7 234 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 881 833	-621 037	
Kokku omakapital	-4 943 141	-7 824 973	
Kokku kohustused ja omakapital	7 111 470	3 670 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.11.2011 - 31.10.2012	01.11.2010 - 31.10.2011	Lisa nr
Muud äritulud	3 511 064	120 302	9
Mitmesugused tegevuskulud	-28 554	-19 841	10
Muud ärikulud	-6 160	-143	11
Ärikasum (kahjum)	3 476 350	100 318	
Finantstulud ja -kulud	-594 517	-721 355	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 881 833	-621 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 881 833	-621 037	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.11.2011 - 31.10.2012	01.11.2010 - 31.10.2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 476 350	100 318
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-93 134
Kokku korrigeerimised	0	-93 134
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-402	716
Varude muutus	-3 509 000	-119 802
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-908	95 069
Makstud intressid	-63 178	-105 560
Kokku rahavood äritegevusest	-97 138	-122 393
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	13	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13	4
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	26 000	32 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	26 000	32 000
Kokku rahavood	-71 125	-90 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164 946	255 335
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-71 125	-90 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93 821	164 946

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.10.2010	28 121	2 556	-7 234 612	-7 203 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-621 037	-621 037
Muud muutused omakapitalis	-1			-1
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

Täiendav informatsioon on esitatud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

4 D Capital Management OÜ 2012. 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 dividendide 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 õiglasest 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)

	31.10.2012	31.10.2011
Arvelduskontod	93 821	164 946
Pangakontod	16 934	24 536
Panga tagatiskonto	76 887	140 410
Kokku raha	93 821	164 946

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.10.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	94 558	94 558		
Laenunõuded	79 889	79 889		
Intressinõuded	14 669	14 669		
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 558	94 558		

Osanikule antud laenu ja intresside katteks on võlakirjaintresside kohustus, mida vajadusel on võimalik tasaarvestada.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.10.2012	31.10.2011
Müügiks ostetud kaubad	3 015 000	2 895 198
Ümberhindlused	3 509 000	119 802
Kokku varud	6 524 000	3 015 000

Ekspert hinnangu kohaselt on varasem alahindlus osaliselt taastatud.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.10.2010	396 252
Ostud ja parendused	0
31.10.2011	396 252
Ostud ja parendused	0
31.10.2012	396 252

Juhatus ei tellinud oktoobri 2012 seisuga uut eksperthinnangut vaid lähtus 2010.aasta septembris tellitud eksperthinnangust.

Juhatuse hinnangul ei ole viimasest hindamisest kuni aruande koostamiseni turusituatsioon oluliselt muutunud ja vara väärtus ei ole langenud.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	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		7 822 786		6%	EEK	31.10.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 822 786		7 822 786				
Laenukohustused kokku	9 529 820	1 707 034	7 822 786				

	31.10.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 240 000		1 240 000		5,014%	EURO	21.10.2013
Pikaajalised laenud kokku	1 240 000		1 240 000				
Pikaajalised võlakirjad							
Võlakirjad	7 822 786		7 822 786		6%	EEK	31.10.2013
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 822 786		7 822 786				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	441 034		441 034		12%	EEK ja EURO	31.10.2013
Muud laenukohustused kokku	441 034		441 034				
Laenukohustused kokku	9 503 820		9 503 820				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.10.2012	31.10.2011
Kokku	3 411 252	3 411 252

Lisaks põhiintressile arvestatakse ka lisaintresse. Lisaintress on Investoritele makstav proportsionaalne osalus Emitendi kasumist. 100% Emitendi kasumist kõigi intressiperioodi jäänud majandusaastate eest.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.10.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	491	491		
Maksuvõlad	55	55		
Muud võlad	1 989 299	1 989 299		
Intressivõlad	1 989 299	1 989 299		
Saadud ettemaksed	2 064	2 064		
Muud saadud ettemaksed	2 064	2 064		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 991 909	1 991 909		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.10.2012	31.10.2011
Osakapital	28 120	28 120
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.11.2011 - 31.10.2012	01.11.2010 - 31.10.2011
Kasum varade ümberhindlusest	3 509 000	119 802
Muud	2 064	500
Kokku muud äritulud	3 511 064	120 302

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.11.2011 - 31.10.2012	01.11.2010 - 31.10.2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 383	-7 828
Kinnistu hooldamiskulud	-4 367	-4 202
Konsultatsioonitasud, notar	-6 119	-124
Muud	-6 685	-7 687
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 554	-19 841

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.11.2011 - 31.10.2012	01.11.2010 - 31.10.2011
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-15
Trahvid, viivised ja hüvitised	-6 160	-128
Kokku muud ärikulud	-6 160	-143

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.11.2011 - 31.10.2012	01.11.2010 - 31.10.2011
Intressitulud	2 450	3 439
Intressitulu hoiustelt	13	4
Intressitulu laenudelt	2 437	3 435
Intressikulud	-596 967	-592 035
Intressikulu võlakirjadelt	-477 190	-475 886
Intressikulu laenudelt	-119 777	-116 149
Muud finantstulud ja -kulud	0	-132 759
Kokku finantstulud ja -kulud	-594 517	-721 355

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.10.2012		31.10.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 995	1 773 684	94 558	1 690 838

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
01.11.2010 - 31.10.2011	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 828	0

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

Seisuga 31.10.2012 on ettevõtte netovara negatiivne 4 943 140 euro ulatuses. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik. Ettevõtte on asunud omakapitali viima seadusega nõutud tasemele. Selleks on saavutatud investoritega kokkulepe konverteerida võlakontolt arvestatud intressid mitterahalise sissemaksena omakapitali.

Vastavad muudatused ja kanded Äriregistris korraldatakse 2013.a. esimese kvartali jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2011 - 31.10.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MAANURM	Juhatuse liige	01.03.2013
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	02.03.2013
SANDER KAUS	Juhatuse liige	03.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

4D Capital Management OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.10.2012, 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Osaühingu bilansikirjel „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisa 5 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 396 tuhat eurot. Vastavalt lisa 5 toodud informatsioonile ei tellinud osaühingu juhtkond 31.10.2012 seisuga kinnisvara õiglase väärtuse eksperthinnanguid, vaid tugines 2010. aastal läbiviidud eksperthinnangutele. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kindlust nimetatud varade õiglase väärtuse osas. Eelpooltoodust tulenevalt puudub meil kindlus, et bilansis kajastatud väärtus peegeldab vara õiglast väärtust, võimalik erinevus võib mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja seisu.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.10.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et osaühingu netovara on 31.10.2012 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,

28.03.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.11.2011 - 31.10.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	28.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.10.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 855 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 881 833
Kokku	-4 973 817

Sidevahendid

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