

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Quattro Invest

registrikood: 11179491

tänava/talu nimi, Laki tn 11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12915

telefon: +372 6592510

e-posti aadress: quattroinvest@element.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Quattro Invest OÜ registreeriti äriregistris 20.10.2005.a.

Quattro Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvarahaldamine ja -arendamine ning kinnisvaratehingud (EMTAK 68201). Üldisest majanduslikust ning äri- ja laopindade üürituru olukorrast tingituna oli 2019.a põhitähelepanu jätkuvalt suunatud olemasolevate üüripindade üürilepingute jätkamisele ja täituvuse parandamisele.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Sõltuvalt kinnisvara- ja üürituru arengust on jätkuvalt plaanis lisaks olemasolevatele lao- ja tootmispindadele otsida võimalusi uute tasuvate projektide alustamiseks selles valdkonnas.

Covid-19 on avaldanud mõju ka Quattro Invest OÜ-le, kuid see on jäänud seni tagasihoidlikuks ja märkimisväärseid sündmusi bilansipäevajärgselt pole kaasa toonud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	254 034	90 818	
Nõuded ja ettemaksed	351 735	328 159	2
Varud	6 199	0	
Kokku käibevarad	611 968	418 977	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 411 533	3 361 133	3
Materiaalsed põhivarad	100 363	126 235	4
Kokku põhivarad	3 511 896	3 487 368	
Kokku varad	4 123 864	3 906 345	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	107 682	86 137	5
Võlad ja ettemaksed	234 613	226 495	6
Kokku lühiajalised kohustised	342 295	312 632	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	888 235	1 009 505	5
Kokku pikaajalised kohustised	888 235	1 009 505	
Kokku kohustised	1 230 530	1 322 137	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 581 394	2 314 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	309 128	267 175	
Kokku omakapital	2 893 334	2 584 208	
Kokku kohustised ja omakapital	4 123 864	3 906 345	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	614 781	575 227	
Muud äritulud	8 306	12 152	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-236 392	-235 350	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 861	-39 641	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 872	-10 660	
Muud ärikulud	-6 970	-3 582	
Ärikasum (kahjum)	337 992	298 146	
Intressikulud	-28 874	-30 990	
Muud finantstulud ja -kulud	10	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	309 128	267 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	309 128	267 175	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Quattro Invest 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tütarettevõteteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Quattro Invest OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet vastavalt RMTP seaduse prg.29 prg.4.

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulust. Tütarettevõtte on pankrotis.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2019 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostajatelt 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. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Rendid**

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nõudisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

- äriühingutest osanikud
- eraisikutest osanikud
- osaühingu juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	350 427	350 427
Ostjatelt laekumata arved	350 427	350 427
Ettemaksed	1 308	1 308
Tulevaste perioodide kulud	864	864
Muud makstud ettemaksed	444	444
Kokku nõuded ja ettemaksed	351 735	351 735
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	318 822	318 822
Ostjatelt laekumata arved	318 822	318 822
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	7 852	7 852
Laenunõuded		0
Intressinõuded	7 852	7 852
Ettemaksed	1 485	1 485
Tulevaste perioodide kulud	1 041	1 041
Muud makstud ettemaksed	444	444
Kokku nõuded ja ettemaksed	328 159	328 159

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 362 297	3 362 297
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 362 297	3 362 297
Ostud ja parendused	4 440	4 440
Müügid	-5 604	-5 604
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 361 133	3 361 133
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 361 133	3 361 133
Ostud ja parendused	50 400	50 400
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 411 533	3 411 533
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 411 533	3 411 533

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	48 477	111 950	160 427	8 716	169 143
Akumuleeritud kulum	-33 395	-3 067	-36 462	-4 874	-41 336
Jääkmaksumus	15 082	108 883	123 965	3 842	127 807
Ostud ja parendused		23 073	23 073	0	23 073
Amortisatsioonikulu		-8 689	-8 689	-874	-9 563
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-13 985		-13 985		-13 985
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 097		-1 097		-1 097
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	135 023	135 023	8 716	143 739
Akumuleeritud kulum	0	-11 756	-11 756	-5 748	-17 504
Jääkmaksumus	0	123 267	123 267	2 968	126 235
Amortisatsioonikulu		-25 692	-25 692	-180	-25 872
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	135 023	135 023	8 716	143 739
Akumuleeritud kulum	0	-37 448	-37 448	-5 928	-43 376
Jääkmaksumus	0	97 575	97 575	2 788	100 363

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaenud	107 682	107 682			2,4	EUR
Lühiajalised laenud kokku	107 682	107 682				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	376 936	0	376 936		2,4	EUR
Laen juriidilistele isikutele	434 599	0	434 599		3,5	EUR
Laen eraisikutele	76 700	0	76 700		3,5	EUR
Pikaajalised laenud kokku	888 235		888 235			
Laenukohustised kokku	995 917	107 682	888 235			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaenud	86 137	86 137				EUR
Lühiajalised laenud kokku	86 137	86 137				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	498 206	0	498 206			EUR
Laen juriidilistele isikutele	434 599	0	434 599			EUR
Laen eraisikutele	76 700	0	76 700			EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 009 505		1 009 505			
Laenukohustised kokku	1 095 642	86 137	1 009 505			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	2 270 982	3 361 133
Kokku	2 270 982	3 361 133

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 981	15 981
Maksuvõlad	6 747	6 747
Muud võlad	211 885	211 885
Intressivõlad	168 338	168 338
Muud viitvõlad	43 547	43 547
Kokku võlad ja ettemaksed	234 613	234 613
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 304	23 304
Maksuvõlad	10 099	10 099
Muud võlad	193 092	193 092
Intressivõlad	150 442	150 442
Muud viitvõlad	42 650	42 650
Saadud ettemaksed		0
Tulevaste perioodide tulud		0
Kokku võlad ja ettemaksed	226 495	226 495

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 396
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	2 926
Muud	8 306	2 830
Kokku muud äritulud	8 306	12 152

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad			0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	290 506	418 382	280 883	406 350
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	302 417	0	303 502

Laenud

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtja	0	8 657	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 950	392 091	26 807	353 253
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 898		78 620	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2020

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVO KULDMÄE	Juhatuse liige	16.06.2020
TAAVO TALLO	Juhatuse liige	18.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Quattro Invest osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Quattro Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Quattro Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

25.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 581 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	309 128
Kokku	2 890 522

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	614781	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Nordlux Arendus	11167387	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Innovatech OÜ	10996213	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6592510
E-posti aadress	quattroinvest@element.ee