

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 2020.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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 841	254 034	
Nõuded ja ettemaksed	669 711	351 735	2
Varud	0	6 199	
Kokku käibevarad	722 552	611 968	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 505 282	3 411 533	3
Materiaalsed põhivarad	94 384	100 363	4
Kokku põhivarad	3 599 666	3 511 896	
Kokku varad	4 322 218	4 123 864	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	110 138	107 682	5
Võlad ja ettemaksed	245 050	232 608	6
Kokku lühiajalised kohustised	355 188	340 290	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	778 097	888 235	5
Kokku pikaajalised kohustised	778 097	888 235	
Kokku kohustised	1 133 285	1 228 525	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 892 527	2 581 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	293 594	311 133	
Kokku omakapital	3 188 933	2 895 339	
Kokku kohustised ja omakapital	4 322 218	4 123 864	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	587 093	614 781	
Muud äritulud	4 638	8 306	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-223 571	-234 387	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 501	-15 861	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 773	-25 872	
Muud ärikulud	1	-6 970	
Ärikasum (kahjum)	318 887	339 997	
Intressikulud	-27 639	-28 874	
Muud finantstulud ja -kulud	2 346	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	293 594	311 133	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	293 594	311 133	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Quattro Invest 2020.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 üksusute bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulust. Tütarettevõtte on pankrotis.

Vigade korrigeerimine

Majandusaasta aruande koostamisel ilmnedid vead eelmise perioodi näitajates, mille tõttu tuli korrigeerida majandusaasta algsaldosid. Alljärgnevalt on esitatud iga bilansi ja kasumiaruande kirje esialgne summa, parandatud summa ning korrigeerimise mõju

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-236 392	2 005	-234 387
Võlad ja ettemaksed	234 613	-2 005	232 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	309 128	2 005	311 133

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 2020 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Rendid**

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, 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 ärilistele otsustele. 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	636 735	636 735
Ostjatelt laekumata arved	636 735	636 735
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 000	25 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 520	7 520
Ettemaksed	456	456
Muud makstud ettemaksed	456	456
Kokku nõuded ja ettemaksed	669 711	669 711
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	118 749	118 749
Müügid	-25 000	-25 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 505 282	3 505 282
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 505 282	3 505 282

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		29 794	29 794		29 794
Muud ostud ja parendused		29 794	29 794		29 794
Amortisatsioonikulu		-35 593	-35 593	-180	-35 773
31.12.2020					
Soetusmaksumus		164 817	164 817	8 716	173 533
Akumuleeritud kulum		-73 041	-73 041	-6 108	-79 149
Jääkmaksumus		91 776	91 776	2 608	94 384

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaenud	110 138	110 138			2,4	EUR
Lühiajalised laenud kokku	110 138	110 138				
Pikaajalised võlakirjad						
Pangalaenud	266 798		266 798		2,4	EUR
Laen juriidilistele isikutele	434 599		434 599		3,5	EUR
Laen eraisikutele	76 700		76 700		3,5	EUR
Pikaajalised võlakirjad kokku	778 097		778 097			
Laenukohustised kokku	888 235	110 138	778 097			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	2 270 982	2 270 982
Kokku	2 270 982	2 270 982

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 661	17 661
Muud võlad	227 389	227 389
Intressivõlad	186 233	186 233
Muud viitvõlad	41 156	41 156
Kokku võlad ja ettemaksed	245 050	245 050
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 976	13 976
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	232 608	232 608

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	4 638	8 306
Kokku muud äritulud	4 638	8 306

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	546 260	349 443	290 506	418 382
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	429 972	0	302 417

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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 ettevõttjad	167 704	596 410	68 950	392 091
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	73 440		84 898	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2021

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVO KULDMÄE	Juhatuse liige	07.06.2021
TAAVO TALLO	Juhatuse liige	07.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Quattro Invest osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Quattro Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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 31.12.2020 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

10.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	10.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 892 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	293 594
Kokku	3 186 121

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	587093	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