

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: 4D Capital Management OÜ

registrikood: 11075449

tänava/talu 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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

4D Capital Management 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 on väärtustada realiseerimata kinnistud ehitusõiguse ümberplaneerimise teel ning müüa kinnistud esimesel võimalusel. Soetatud portfelli kinnisvarast on aruande kokkupanemise hetkeks realiseerimata kaks varalist positsiooni Tallinnas ja Võrus.

Kinnisvaraturg on jätkuvalt aktiivne ning toimiv. Covid-19 pandeemia ei ole avaldanud mõju kinnisvarahindadele, kuigi seda oleks võinud oodata/eeldada. Suure tõenäosusega on kinnisvaraturu vastav stabiilsus olnud seotud likviidsuse säilimise, ülemaailmsete rahaturumeetmetega (raha juurdetrukk) ning riikide/regioonide huviga hoida majandused võimalikult hästi toimimas (sh likviidsed). Olulised faktorid kinnisvara jaoks on olnud ka asjaolud, et tarbimine teadud sektoris (nt reisimine) on oluliselt vähenenud, samas vajadus nt suurema elamispinna vastu suurenenud - need kõik on olnud aluseks kinnisvaraturu stabiilsusele ja jätkusuutlikkusele. Samuti on Tallinnas jätkuv huvi hoonestamata kinnistute suhtes, millele on kehtestatud detailplaneering koos hoonestusvõimalusega. Selle üheks põhjuseks on asjaolu, et heade asukohtadega vabu ning müüdavaid maa-alasid on aasta-aastalt vähem müügis. Ühingu allesjäänud kinnistud on heades asukohtades, omavad detailplaneeringuid ning omavad suurt potentsiaali realiseerimiseks lähiaastatel.

Ühing teenis 2020. aruandeaastal 123 586 eurot kahjumit. Ühing keskendub 2021.aastal Pae 2 kinnistu arendamisele ja väärtustamisele ning Võru kinnistu realiseerimisele.

4D Capital Management OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Juhatuses on 1 liige, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

MAJANDUSSUHTARVUD		
	2020	2019
Maksevõime üldine tase	3,14	3,29
Likviidsuskordaja	0,1	0,13
Võõrkapitali osatähtsus	0,5	0,48
Varade tulukus	-0,02	-0,006

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (raha + nõuded) / lühiajalised kohustused

Võõrkapitali osatähtsus = kohustused / koguvara

Varade tulukus = puhaskasum / koguvara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 985	153 786	2
Nõuded ja ettemaksed	101 667	101 971	3
Varud	6 000 000	6 000 000	4
Kokku käibevarad	6 203 652	6 255 757	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	100 000	100 000	5
Kokku põhivarad	100 000	100 000	
Kokku varad	6 303 652	6 355 757	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 248 404	1 240 000	6
Võlad ja ettemaksed	725 951	663 550	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 974 355	1 903 550	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 177 000	1 177 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 177 000	1 177 000	
Kokku kohustised	3 151 355	3 080 550	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	52 448	52 448	8
Oma osad	0	-676	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Muud reservid	10 112 965	10 112 965	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 892 086	-6 853 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 586	-38 681	
Kokku omakapital	3 152 297	3 275 207	
Kokku kohustised ja omakapital	6 303 652	6 355 757	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	100	5 000	9
Muud äritulud	0	100 000	10
Mitmesugused tegevuskulud	-48 997	-76 750	11
Muud ärikulud	0	-29 500	
Ärikasum (kahjum)	-48 897	-1 250	
Intressikulud	-74 701	-73 853	12
Muud finantstulud ja -kulud	12	36 422	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-123 586	-38 681	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 586	-38 681	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

4D Capital Management OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. 4D Capital Management OÜ aruande puhul on tegu väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varud

Ettevõtte arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust, kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugineb ettevõtte juhtkonna poolt tehtud arvutustele. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2020. aastal, ei ole endiselt võimalik arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda (turuväärtust) usaldusväärselt hinnata kasutades võrdlusmeetodit. Kuna eelnevast tulenevalt ei olnud võrdlusmeetodit kasutades võimalik arendustegevuseks soetatud kinnistuid hinnata, siis hindas ettevõtte nende kinnistute väärtust kasutades residuaalmeetodit. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamisest. Tuginedes nimetatud hinnangule, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisas 4.

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 õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	101 985	153 786
Kokku raha	101 985	153 786

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 243	2 243
Muud nõuded	99 424	99 424
Laenunõuded	79 889	79 889
Intressinõuded	19 535	19 535
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 667	101 667
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 547	2 547
Muud nõuded	99 424	99 424
Laenunõuded	79 889	79 889
Intressinõuded	19 535	19 535
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 971	101 971

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	6 000 000	6 000 000
Kokku varud	6 000 000	6 000 000

Varude all kajastuvad arendustegevuseks hoitavad maatükid.

Varude bilansiline väärtus ei jää juhatuse hinnangu kohaselt alla netorealiseerimisväärtusele ja ei vaja allahindamist.

Hinnangute muutuste võimalik mõju:

Ettevõtte on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (äripindade eeldatav rendihind ruutmeetri kohta, milleks on olenevalt äripinnatüübist keskmiselt 12-14.50 eurot/m²). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2,5 miljonit euro võrra.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	422 000
Müügid	-322 000
31.12.2019	100 000
31.12.2020	100 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	5 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	1 968

2019.a. oli müüdud Metsa tn 26 kinnistu Pärnus 300 000 euro eest. Kinnistu müügist saadi kahjumit summas 29 500 eurot (sh tehingukulud).

Ülejäänud kinnistu (Võru) kohta aruandeaastal ei tellitud uut eksperthinnangut kuna tekitab ettevõttele põhjendamatut kulu. Juhtkond tugines kinnistu õiglase väärtuse hindamisel varasema perioodi eksperdihinnangule (võrdlusmeetod) ja turuhinna muutusele.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtus aruandeperioodil oluliselt muutunud ja seetõttu ümberhindluseid ei tehtud.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	1 248 404	1 248 404			4%	EUR	Nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	1 248 404	1 248 404					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	1 177 000		1 177 000		2%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 177 000		1 177 000				
Laenukohustised kokku	2 425 404	1 248 404	1 177 000				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	1 240 000	1 240 000			4%	EUR	Nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	1 240 000	1 240 000					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	1 177 000		1 177 000		2%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 177 000		1 177 000				
Laenukohustised kokku	2 417 000	1 240 000	1 177 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Kokku	6 100 000	6 100 000

2019.a. osanike otsusega kõik võlakirjad on viidud muude reservide alla (vt. info lisas 8).

4D Capital Management võlakiri on seisuga 20.11.2019 lunastatud 100% ulatuses.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	725 951	725 951
Intressivõlad	725 951	725 951
Kokku võlad ja ettemaksed	725 951	725 951
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 896	3 896
Muud võlad	659 654	659 654
Intressivõlad	659 654	659 654
Kokku võlad ja ettemaksed	663 550	663 550

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	52 448	52 448
Osade arv (tk)	3	3
2019.a ühing omandas 676 euro suuruse osa (1 osa, mis moodustas 1,29% osakapitalist), mille ostuhind oli 676 eurot. Aruandeaastal oma osad müüdi. Müügihind oli 676 eur.		

2019.a. teostati osaühingu reservkapitali mitterahilise sissemakse kõikide lunastamata võlakirjade osas ja anti osaühingule üle kõik osanikele kuuluvad võlakirjad kokku nominaalväärtuses 3 055 613 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	100	5 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	100	5 000
Kokku müügitulu	100	5 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	0	5 000
Reklaam	100	0
Kokku müügitulu	100	5 000

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	100 000
Kokku muud äritulud	0	100 000

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 456	-12 275
Kinnistute hooldamiskulud	-60	-13 604
Konsultatsioonid, korraldamine	-33 600	-40 745
Õigusabi, notar	-2 631	-5 663
Muud	-2 250	-4 463
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-48 997	-76 750

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	74 701	73 853
Kokku intressikulud	74 701	73 853

2019.a langetati osade laenulepingute intressimäärasid 10-12 protsendilt 2 protsendile.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum väärtpaberite müügist	0	36 413
Muud finantstulud	12	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	12	36 422

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 425	3 151 356	99 425	3 076 655

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	45 000	2%	EUR	31.12.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 600	33 600

Nõuded summas 99 425 eurot on seotud bilansikirjega: "Nõuded ja ettemaksed".

Kohustused summas 3 151 356 eurot on seotud bilansikirjega: "Laenukohustised" ja "Intressivõlad".

Ostud summas 33 600 eurot on kajastatud kasumiaruandes real "Mitmesugused tegevuskulud".

Tehingud seotud osapoolte vahel ei ole toimunud turuhinnast erinevates hindades.

Aruandeaastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.01.2021

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KAUS	Juhatuse liige	18.01.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

4D Capital Management OÜ osanikele

Märkusega arvamuse

Oleme auditeerinud 4D Capital Management OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt 4D Capital Management OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansikirjel „Nõuded ja ettemaksud” on kajastatud laenu- ja intressinõuded summas 99 tuhat eurot. Meil ei olnud võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali nõude võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta seisuga 31.12.2020. Võimalik allahindlus avaldab mõju perioodi finantstulemustele.

Osahüing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2020 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringut summas 100 tuhat eurot. Vastavalt lisas 5 toodud informatsioonile ei tellinud osahüingu juhtkond 31.12.2020 seisuga kinnisvara õiglase väärtuse eksperthinnangut, vaid tugines varasemal perioodil läbiviidud eksperthinnangule. Me ei saanud muude auditi protseduuridega auditi käigus piisavat kinnitust nimetatud kinnistu õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse muutuse osas seisuga 31. detsember 2020. Samad asjaolud eksisteerisid ka 2019. aastal, mistõttu väljastati sama asjaolu osas märkusega vandeauditori arvamus 16. jaanuaril 2020.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda, välja arvatud eelpooltoodud märkustest tulenev võimalik mõju tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

OÜ KL Partners

Auditoortettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

19.01.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

4D Capital Management OÜ (registrikood: 11075449) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	19.01.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 892 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 586
Kokku	-7 015 672
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 015 672
Kokku	-7 015 672

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	8299	100	100.00%	Jah

Sidevahendid

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