

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus: 01.01.2021**

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2021****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](mailto: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 2021.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)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 1 999 994        | 52 841           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 858 810          | 669 711          |
| Varud                                        | 29 794           | 0                |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 888 598</b> | <b>722 552</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 078 980        | 3 505 282        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 47 312           | 94 384           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 126 292</b> | <b>3 599 666</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 014 890</b> | <b>4 322 218</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 112 601          | 110 138          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 354 652          | 245 050          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>467 253</b>   | <b>355 188</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 665 495          | 778 097          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>665 495</b>   | <b>778 097</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 132 748</b> | <b>1 133 285</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 186 121        | 2 892 527        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 693 209          | 293 594          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 882 142</b> | <b>3 188 933</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 014 890</b> | <b>4 322 218</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 595 819        | 587 093        |
| Muud äritulud                               | 461 068        | 4 638          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -286 320       | -223 571       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -34 004        | -13 501        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -17 278        | -35 773        |
| Muud ärikulud                               | -3 639         | 1              |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>715 646</b> | <b>318 887</b> |
| Intressitulud                               | 2 748          | 0              |
| Intressikulud                               | -25 185        | -27 639        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 2 346          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>693 209</b> | <b>293 594</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>693 209</b> | <b>293 594</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Quattro Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

OÜ Quattro Invest kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### 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 on majandusaasta viimase kuupäevaga 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. Ostjatelt 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 laekuvas 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

**Rendid**

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, 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 osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste 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)

|                                    | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 833 354        | 833 354        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 833 354        | 833 354        |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 25 000         | 25 000         |
| Ettemaksed                         | 456            | 456            |
| Muud makstud ettemaksed            | 456            | 456            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>858 810</b> | <b>858 810</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 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            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>669 711</b> | <b>669 711</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |
|------------------------|------------|------------|
|                        | Ehitised   | Kokku      |
| <b>31.12.2019</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 3 411 533  | 3 411 533  |
| Akumuleeritud kulum    | 0          |            |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 3 411 533  | 3 411 533  |
|                        |            |            |
| Ostud ja parendused    | 118 749    | 118 749    |
| Müügid                 | -25 000    | -25 000    |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2020</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 3 505 282  | 3 505 282  |
| Akumuleeritud kulum    | 0          |            |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 3 505 282  | 3 505 282  |
|                        |            |            |
| Müügid                 | -1 426 302 | -1 426 302 |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2021</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 2 078 980  | 2 078 980  |
| Akumuleeritud kulum    | 0          |            |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 078 980  | 2 078 980  |

|                                                | 2021  | 2020 |
|------------------------------------------------|-------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 3 410 |      |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                            |                                   | Kokku   |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------|
|                          | Muud masinad<br>ja seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |         |
| <b>31.12.2019</b>        |                            |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 135 023                    | 8 716                             | 143 739 |
| Akumuleeritud kulum      | -37 448                    | -5 928                            | -43 376 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 97 575                     | 2 788                             | 100 363 |
|                          |                            |                                   |         |
| Ostud ja parendused      | 29 794                     |                                   | 29 794  |
| Muud ostud ja parendused | 29 794                     |                                   | 29 794  |
| Amortisatsioonikulu      | -35 593                    | -180                              | -35 773 |
|                          |                            |                                   |         |
| <b>31.12.2020</b>        |                            |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 164 817                    | 8 716                             | 173 533 |
| Akumuleeritud kulum      | -73 041                    | -6 108                            | -79 149 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 91 776                     | 2 608                             | 94 384  |
|                          |                            |                                   |         |
| Amortisatsioonikulu      | -17 098                    | -180                              | -17 278 |
| Ümberliigitamised        | -29 794                    |                                   | -29 794 |
| Muud ümberliigitamised   | -29 794                    |                                   | -29 794 |
|                          |                            |                                   |         |
| <b>31.12.2021</b>        |                            |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 135 023                    | 8 716                             | 143 739 |
| Akumuleeritud kulum      | -90 139                    | -6 288                            | -96 427 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 44 884                     | 2 428                             | 47 312  |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Pangalaenud                      | 112 601    | 112 601                          |                     |             | 2,4          | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 112 601    | 112 601                          |                     |             |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Pangalaenud                      | 154 196    |                                  | 154 196             |             | 2,4          | EUR         |
| Laen juriidilistele isikutele    | 434 599    |                                  | 434 599             |             | 3,5          | EUR         |
| Laen eraisikutele                | 76 700     |                                  | 76 700              |             | 3,5          | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 665 495    |                                  | 665 495             |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 778 096    | 112 601                          | 665 495             |             |              |             |

  

|                                      | 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         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 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         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 778 097    |                                  | 778 097             |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 888 235    | 110 138                          | 778 097             |             |              |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
| Ehitised                                              | 1 018 059        | 2 270 982        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 018 059</b> | <b>2 270 982</b> |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 117 268        | 117 268        |
| Maksuvõlad                       | 214            | 214            |
| Muud võlad                       | 237 170        | 237 170        |
| Intressivõlad                    | 204 128        | 204 128        |
| Muud viitvõlad                   | 33 042         | 33 042         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>354 652</b> | <b>354 652</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 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         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>245 050</b> | <b>245 050</b> |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2021           | 2020         |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 455 699        | 0            |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 785            | 0            |
| Muud                                    | 4 584          | 4 638        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>461 068</b> | <b>4 638</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 721 408        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>721 408</b> | <b>0</b>   |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 8 712          | 0          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 85 069         | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>93 781</b>  | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 337 460        | 0          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 173 840        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>511 300</b> | <b>0</b>   |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 104 323        | 0          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 99 806         | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>204 129</b> | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020     | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 337 460        | 337 460        | 11 811                      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 173 840        | 173 840        | 6 084                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>511 300</b> | <b>511 300</b> | <b>17 895</b>               |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 318 647        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>318 647</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 76 785         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 81 668         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>158 453</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2022

**Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVO KULDMÄE       | Juhatuse liige     | 21.06.2022           |
| TAAVO TALLO        | Juhatuse liige     | 21.06.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Quattro Invest osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Quattro Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 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 31.12.2021 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

27.06.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SIGNE PIUS         | Vandeaudiitor      | 27.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 186 121        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 693 209          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 879 330</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 595819          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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