

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022**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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Quattro Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvarahaldamine ja -arendamine ning kinnisvaratehingud (EMTAK 68201). Üldisest majanduslikust ning äri- ja laopindade üürituru olukorrast tingituna on 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143 028	1 999 994	
Nõuded ja ettemaksed	754 412	858 810	2
Varud	29 794	29 794	
Kokku käibevarad	927 234	2 888 598	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 345 028	2 078 980	3
Materiaalsed põhivarad	38 719	47 312	4
Kokku põhivarad	2 383 747	2 126 292	
Kokku varad	3 310 981	5 014 890	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 855	112 601	5
Võlad ja ettemaksed	83 954	354 652	6
Kokku lühiajalised kohustised	198 809	467 253	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	39 500	665 495	5
Kokku pikaajalised kohustised	39 500	665 495	
Kokku kohustised	238 309	1 132 748	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 879 331	3 186 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 529	693 209	
Kokku omakapital	3 072 672	3 882 142	
Kokku kohustised ja omakapital	3 310 981	5 014 890	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	416 112	595 819
Muud äritulud	5 731	461 068
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-206 647	-286 320
Mitmesugused tegevuskulud	-12 940	-34 004
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 593	-17 278
Muud ärikulud	-1	-3 639
Ärikasum (kahjum)	193 662	715 646
Intressitulud	2 062	2 748
Intressikulud	-5 195	-25 185
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 529	693 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 529	693 209

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 Toimikonna 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

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.

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 nüüdisväärtuses, 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.

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	699 835	699 835
Ostjatelt laekumata arved	699 835	699 835
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 000	25 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 035	29 035
Ettemaksed	542	542
Kokku nõuded ja ettemaksed	754 412	754 412
	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	858 810	858 810

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 505 282	3 505 282
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 505 282	3 505 282
Müügid	-1 426 302	-1 426 302
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 078 980	2 078 980
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 078 980	2 078 980
Ostud ja parendused	266 048	266 048
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 345 028	2 345 028
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 345 028	2 345 028

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	412 795	3 410
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-208 886	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	164 817	8 716	173 533
Akumuleeritud kulum	-73 041	-6 108	-79 149
Jääkmaksumus	91 776	2 608	94 384
Amortisatsioonikulu	-17 098	-180	-17 278
Ümberliigitamised	-29 794		-29 794
Muud ümberliigitamised	-29 794		-29 794
31.12.2021			
Soetusmaksumus	135 023	8 716	143 739
Akumuleeritud kulum	-90 139	-6 288	-96 427
Jääkmaksumus	44 884	2 428	47 312
Amortisatsioonikulu	-8 413	-180	-8 593
31.12.2022			
Soetusmaksumus	135 023	8 716	143 739
Akumuleeritud kulum	-98 552	-6 468	-105 020
Jääkmaksumus	36 471	2 248	38 719

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	114 855	114 855		
Lühiajalised laenud kokku	114 855	114 855		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	39 500		39 500	
Pikaajalised laenud kokku	39 500		39 500	
Laenukohustised kokku	154 355	114 855	39 500	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	112 601	112 601		
Lühiajalised laenud kokku	112 601	112 601		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	665 495		665 495	
Pikaajalised laenud kokku	665 495		665 495	
Laenukohustised kokku	778 096	112 601	665 495	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	1 284 107	1 018 059
Kokku	1 284 107	1 018 059

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 736	16 736
Maksuvõlad	3 503	3 503
Muud võlad	63 715	63 715
Intressivõlad	40 411	40 411
Muud viitvõlad	23 304	23 304
Kokku võlad ja ettemaksed	83 954	83 954
	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
Kokku võlad ja ettemaksed	354 652	354 652

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	581 020	721 408
Kokku nõuded ja ettemaksed	581 020	721 408
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 712
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 122	85 069
Kokku võlad ja ettemaksed	9 122	93 781

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	337 460
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	173 840
Kokku laenukohustised	0	511 300
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	40 412	104 323
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	99 806
Kokku võlad ja ettemaksed	40 412	204 129

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 ettevõttjad	337 460	337 460	11 811
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	173 840	173 840	6 084
Kokku laenukohustised	511 300	511 300	17 895

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	337 460	337 460	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	173 840	173 840	0	0
Kokku laenukohustised	511 300	511 300	0	0

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	73 699	318 647
Kokku müüdid	73 699	318 647

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	263 993	76 785
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	82 318	81 668
Kokku ostetud	346 311	158 453

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2023

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO TALLO	Juhatuse liige	24.04.2023
AIVO KULDMÄE	Juhatuse liige	24.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Quattro Invest osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Quattro Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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 13.

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 töövõttude 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 31.12.2022 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

25.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	25.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 879 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 529
Kokku	3 069 860

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	415745	99.91%	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