

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Quattro Invest

registrikood: 11179491

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Laki tn 11

postisihthnumber: 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad				
Käibevarad				
Raha	87 656	143 028	1 999 994	
Nõuded ja ettemaksed	676 049	754 412	858 811	2
Varud	29 794	29 794	29 794	
Kokku käibevarad	793 499	927 234	2 888 599	
Põhivarad				
Kinnisvarainvesteeringud	2 608 657	2 345 028	2 078 980	3
Materiaalsed põhivarad	31 135	38 719	47 312	4
Kokku põhivarad	2 639 792	2 383 747	2 126 292	
Kokku varad	3 433 291	3 310 981	5 014 891	
Kohustised ja omakapital				
Kohustised				
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	39 609	114 855	112 601	5
Võlad ja ettemaksed	131 557	83 954	354 652	6
Kokku lühiajalised kohustised	171 166	198 809	467 253	
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	0	39 500	665 495	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	39 500	665 495	
Kokku kohustised	171 166	238 309	1 132 748	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 069 860	2 879 331	3 186 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 453	190 529	693 210	
Kokku omakapital	3 262 125	3 072 672	3 882 143	
Kokku kohustised ja omakapital	3 433 291	3 310 981	5 014 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	486 645	416 112	
Muud äritulud	3 010	5 731	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-276 092	-206 647	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 211	-12 940	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 584	-8 593	
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum (kahjum)	192 767	193 662	
Intressitulud	1 814	2 062	
Intressikulud	-5 128	-5 195	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 453	190 529	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 453	190 529	

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.

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 akumuleeritud 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 rendimaksede 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. Finantskohustised tähtajaga kuni 12 kuud kajastatakse lühiajaliste kohustistena ja üle 12 kuulise tähtajaga pikaajaliste kohustistena.

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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	614 811	614 811
Ostjatelt laekumata arved	614 811	614 811
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 000	25 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 611	35 611
Ettemaksed	627	627
Tulevaste perioodide kulud	184	184
Muud makstud ettemaksed	443	443
Kokku nõuded ja ettemaksed	676 049	676 049
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	263 629	263 629
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 608 657	2 608 657
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 608 657	2 608 657

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	486 645	412 795
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-277 761	-208 886

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-7 404	-180	-7 584
31.12.2023			
Soetusmaksumus	135 023	8 716	143 739
Akumuleeritud kulum	-105 956	-6 648	-112 604
Jääkmaksumus	29 067	2 068	31 135

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	39 609	39 609		
Lühiajalised laenud kokku	39 609	39 609		
Laenukohustised kokku	39 609	39 609		
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	1 547 736	1 284 107
Kokku	1 547 736	1 284 107

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	54 306	54 306
Maksuvõlad	111	111
Muud võlad	77 024	77 024
Intressivõlad	40 412	40 412
Muud viitvõlad	36 612	36 612
Saadud ettemaksed	116	116
Muud saadud ettemaksed	116	116
Kokku võlad ja ettemaksed	131 557	131 557
	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

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	503 342	581 020
Kokku nõuded ja ettemaksed	503 342	581 020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 760	40 412
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 841	9 122
Kokku võlad ja ettemaksed	86 601	49 534

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 ettevõtjad	337 460	337 460	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 840	173 840	0	0
Kokku laenukohustised	511 300	511 300	0	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 821	73 699
Kokku müüdnud	80 821	73 699

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 773	263 993
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 506	82 318
Kokku ostetud	360 279	346 311

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2024

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVO KULDMÄE	Juhatuse liige	18.06.2024
TAAVO TALLO	Juhatuse liige	19.06.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2023 sisaldab bilansikirje "nõuded ja ettemaksed" nõudeid, mille tähtaeg on möödunud summas 77 958 eurot. Ülevaatus käigus ei suutnud me hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et nimetatud nõudeid on võimalik bilansis esitatud kogusummas laekuvateks hinnata. Seetõttu ei olnud võimalik saada piisavat kindlust hindamiseks kas ja millise summa võrra tuleks nõudeid, omakapitali seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsembril lõppenud majandusaasta kasumit vähendada.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Osaühing Quattro Invest raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Quattro Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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

29.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	29.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 069 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 453
Kokku	3 259 313

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	486645	100.00%	Jah