

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Quattro Invest

registrikood: 11179491

tänav a nimi: Laki 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12915

telefon: +372 56495070

e-posti aadress: taavo@element.ee

aivo@element.ee

vandeaudiitor: Eve Antsu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Quattro Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvarahaldamine ja -arendamine ning kinnisvaratehingud.

Üldisest majanduslikust ning äri- ja laopindade üürituru olukorrast tingituna oli 2010.a põhitähelepanu suunatud olemasolevate üüripindade üürilepingute jätkamisele ja täituvuse parandamisele. Jätkati 2008.a Saue linnas soetatud teenindus-, büroo- ja laopindadega kinnistu arendamisega pindade üürileandmise eesmärgil. Arvestades kinnisvaraturu madalseisuga elamispindade valdkonnas on peatatud Haapsalu kesklinnas asuvale kinnistule kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud korterelamu arendusprojekti alustamine. Sõltuvalt kinnisvara- ja üürituru arengust on jätkuvalt plaanis lisaks olemasolevatele lao- ja tootmispindadele otsida võimalusi uute tasuvate projektide alustamiseks selles valdkonnas.

Töötajaid 2010. aastal ettevõttes ei olnud. Juhatus on kaheliikmeline, kellele väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	243 116	211 978	2
Nõuded ja ettemaksed	1 340 689	1 453 142	3
Kokku käibevara	1 583 805	1 665 120	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	46 809 119	46 586 377	
Kokku põhivara	46 809 119	46 586 377	
Kokku varad	48 392 924	48 251 497	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 680 620	9 393 756	6
Võlad ja ettemaksed	1 825 862	2 017 152	7
Kokku lühiajalised kohustused	11 506 482	11 410 908	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	27 507 616	29 382 779	6
Kokku pikaajalised kohustused	27 507 616	29 382 779	
Kokku kohustused	39 014 098	40 793 687	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 413 810	5 714 965	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 921 016	1 698 845	
Kokku omakapital	9 378 826	7 457 810	
Kokku kohustused ja omakapital	48 392 924	48 251 497	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 380 318	5 859 902	9
Muud äritulud	24 998	63 178	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 387 561	-460 592	10
Mitmesugused tegevuskulud	-794 707	-1 122 477	11
Muud ärikulud	-189	-361	
Ärikasum (-kahjum)	3 222 859	4 339 650	
Finantstulud ja -kulud	-1 301 843	-2 640 805	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 921 016	1 698 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 921 016	1 698 845	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 222 859	4 339 650	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	112 452	1 138 930	
Varude muutus	0	115 300	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-191 289	-709 117	
Laekunud intressid	230	0	
Makstud intressid	-1 302 073	-2 640 805	
Kokku rahavood äritegevusest	1 842 179	2 243 958	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-222 742	-644 708	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-222 742	-644 708	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	40 000	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 588 299	-1 507 819	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 588 299	-1 467 819	
Kokku rahavood	31 138	131 431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	211 978	80 547	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 138	131 431	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	243 116	211 978	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	5 714 965	5 758 965
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 698 845	1 698 845
31.12.2009	40 000	4 000	7 413 810	7 457 810
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 921 016	1 921 016
31.12.2010	40 000	4 000	9 334 826	9 378 826

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Quattro Invest 2010 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Quattro Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse kaudsel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostajatelt laekumata arved on on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuva 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (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 finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksutata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summas. Tulenevalt maksutamise konseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega ka vara ei saa tekkida.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks omab kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli 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.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	7 416
Arvelduskontod	243 116	204 562
Kokku raha	243 116	211 978

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	1 332 898	1 446 164
Muud nõuded	2 149	6 978
Ettemaksed	5 642	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 340 689	1 453 142

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	53 637	0	48 354
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	53 637	0	48 354

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	45 941 669	45 941 669
Jääkmaksumus	45 941 669	45 941 669
Ostud ja parendused	644 708	644 708
31.12.2009		
Jääkmaksumus	46 586 377	46 586 377
Ostud ja parendused	222 742	222 742
31.12.2010		
Jääkmaksumus	46 809 119	46 809 119

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 249 345	4 192 936
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 411 331	1 122 477

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud juriidilistelt isikutelt	6 800 000	6 800 000			13
Laenud eraisikutelt	1 200 100	1 200 100			13
Pangalaenud	1 680 520	1 680 520			
Lühiajalised laenud kokku	9 680 620	9 680 620			
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	27 507 616		27 507 616		
Pikaajalised laenud kokku	27 507 616		27 507 616		
Laenukohustused kokku	37 188 236	9 680 620	27 507 616		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud juriidilistelt isikutelt	6 800 000	6 800 000			
Laenud eraisikutelt	1 200 100	1 200 100			
Pangalaenud	1 393 656	1 393 656			
Lühiajalised laenud kokku	9 393 756	9 393 756			
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	29 382 779		29 382 779		
Pikaajalised laenud kokku	29 382 779		29 382 779		
Laenukohustused kokku	38 776 535	9 393 756	29 382 779		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	374 105	872 211	
Maksuvõlad	53 637	48 354	4
Muud võlad	1 398 110	1 090 107	
Saadud ettemaksed	10	6 480	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 825 862	2 017 152	

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Quattro Invest OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 on 9 334 826 krooni.		
Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summat. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 853 417 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 481 409 krooni.		

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 309 345	5 859 902
Muud Euroopa Liidu riigid	70 973	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 380 318	5 859 902
Kokku müügitulu	5 380 318	5 859 902
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine või käitus	5 309 345	5 859 902
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	70 973	0
Kokku müügitulu	5 380 318	5 859 902

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	111 208	294 045
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	114 831
Energia	1 111 478	0
Elektrienergia	991 203	0
Soojusenergia	120 275	0
Alltöövõtutööd	82 914	44 503
Transpordikulud	1 666	7 213
Muud	80 295	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 387 561	460 592

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	0	881 745
Elektrienergia	0	811 831
Soojusenergia	0	69 914
Mitmesugused bürookulud	3 899	99 589
Riiklikud ja kohalikud maksud	23 700	23 819
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	630 122	0
Muud	136 986	117 324
Kokku mitmesugused tegevuskulud	794 707	1 122 477

2010 aastal tõsteti tarbitud energiakulu Lisasse 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused.

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

2010 aastal Quattro Invest OÜ-s töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele töötasusid ei arvestatud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 200 000	0	1 200 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	6 800 000	0	6 800 000

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO TALLO	Juhatuse liige	27.06.2011
AIVO KULDMÄE	Juhatuse liige	28.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Quattro Invest osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Quattro Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Quattro Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Antsu

Vandeaudiitori number 79

Allika Audiitor OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 132

Pärnu, Papiniidu 52-1

28.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Quattro Invest (registrikood: 11179491) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE ANTSU	Vandeaudiitor	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 413 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 921 016
Kokku	9 334 826

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5309345	98.68%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	70973	1.32%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Nordlux Arendus	11167387	Laki 11, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Innovatech OÜ	10996213	Laki 11, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56495070
E-posti aadress	aivo@element.ee
E-posti aadress	taavo@element.ee