

363 161

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02 -07- 2009

Sirje Mägi

AS TONDI KVARTAL

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Tondi Kvartal

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02 -07- 2009

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	AS Tondi Kvartal
Äriregistri number	10284292
Aadress	Põhja pst. 21 10414 Tallinn
Telefon	+372 6144 920
Faks	+372 6144 929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori aruanne Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile
--	---

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	13
LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED	13
LISA 4. VARUD	13
LISA 5. LAENUKOHUSTUSED	14
LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	14
LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS	15
LISA 8. MÜÜGITULU.....	15
LISA 9. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	15
LISA 10. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	16
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE	20

AS Tondi Kvartal

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Tondi Kvartali põhitegevuseks on Tondi endise sõjaväelinnaku territooriumile rajatava uue elamu- ja kaubandusrajooni arendamine. AS-i Tondi Kvartal territooriumi ehk endise Tondi sõjaväelinnaku moodustavad krundid järgmiste aadressidega Tallinnas: Tondi 51, Tammsaare tee 56/58, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53c, Tondi 53, Tondi 57, Tondi 53a, Seebi 24a, Tondi tn 53b, Tondi 49a ja Marsi 6. Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile rajatakse vastavalt detailplaneeringule uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned. AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine.

31.12.2008 seisuga on valmis ehitatud korterid ja büroopinnad aadressil Tondi 51. 2008. aastal sõlmiti notariaalsed ost-müügilepingud kokku kolme äripinna ja ühe korteri ning kümne parklakoha kohta. Seisuga 31.12.2008 on välja renditud kolm äripinda. Ettevõtte müügitulu oli 2008. aastal 8,6 miljonit krooni (2007.a müügitulu puudus), millest 98% moodustas tulu kinnisvara müügist.

Kuna kinnisvaraturg on kogu maailmas languses, jälgime hoolega turgu ning 2009. aastal ei planeeri jätkata renoveerimis- ja ehitustegevust pooleliolevates kasarmutes. 2009. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Tondi 51 müümata elu- ja äripindade turustamine ning äripindade üürileandmine. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt.

13.08.2007 sõlmiti pikaajaline laenuleping AS Tondi Kvartal ja emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti vahel laenulimiidiga 15 000 000 krooni ja intressimääraga 5% aastas; alusvaluuta on Eesti kroon. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast. 01.03.2008 laenulepingu lisaga suurendati limiiti 100 000 000 kroonini.

19.12.2006 sõlmis AS Tondi Kvartal arvelduskrediidilepingu AS-ga Hansapank Tondi 51 hoone renoveerimiseks. Arvelduskrediidi limiit on 40 000 000 krooni. 16.01.2009 toimus laenulepingu refinantseerimine ning laenu pikendati kuni 16.01.2010.

2008. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2009. aastaks.

15. mail 2008 kutsuti osaniku otsusega tagasi juhatuse liige Andrus Laurits, uueks juhatuse liikmeks nimetati Allan Remmelkoor. Kanne äriregistris tehti 30.05.2008.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2008. aastal liikmetasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Allan Remmelkoor
Juhatuse liige

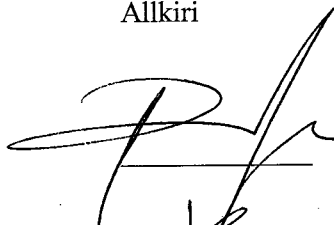
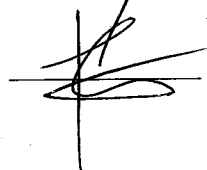
Juhatus deklareerib oma vastutust AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Tondi Kvartal varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Tondi Kvartal seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 5. veebruar 2009.

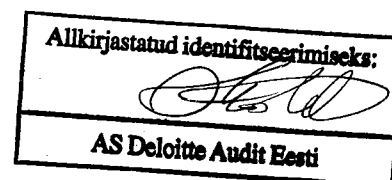
Juhatuse hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		<u>5.02.2009.</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>5.02.2009.</u>

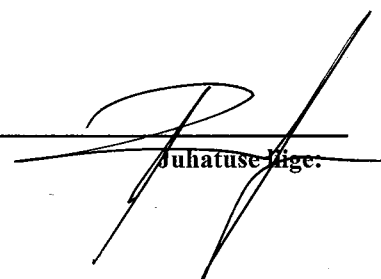
AS Tondi Kvartal

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2008



	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		EEK	EEK
Käibevara			
Raha		671 089	99 610
Nõuded ja ettemaksed	2	2 885 962	3 630 146
Varud	4	149 005 478	93 046 993
Käibevara kokku		152 562 529	96 776 749
VARAD KOKKU		152 562 529	96 776 749
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	33 306 698	38 482 304
Võlad ja ettemaksed	6	8 957 427	14 657 952
Lühiajalised kohustused kokku		42 264 125	53 140 256
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlad	5,10	83 525 000	12 900 000
Pikaajalised laenukohustused kokku		83 525 000	12 900 000
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses		2 500 000	2 500 000
Ülekurss		2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital		250 000	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		25 986 493	30 457 666
Aruandeaasta kahjum		-3 963 089	-4 471 173
Omakapital kokku		26 773 404	30 736 493
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		152 562 529	96 776 749


 Juhatuse liige.

AS Tondi Kvartal

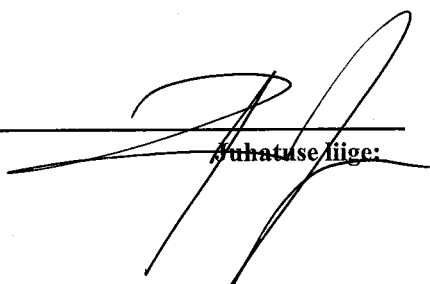
KASUMIARUANNE 2008. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
Müügitulu	8	8 567 281	0
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		<u>6 626 480</u>	<u>0</u>
Brutokasum		1 940 801	0
Turustuskulud		387 484	733 321
Üldhalduskulud		2 815 731	3 367 894
Muud äritulud ja -kulud		<u>-112 609</u>	<u>175 148</u>
Ärikahjum		-1 149 805	-4 276 363
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	10	-2 797 340	-31 057
Kahjum valuutakursi muutustest		0	-236
Muud finantstulud ja -kulud		<u>-15 944</u>	<u>-163 517</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 813 284	-194 810
Aruandeaasta kahjum		<u>-3 963 089</u>	<u>-4 471 173</u>




RAHAVOOGUDE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kahjum		-3 963 089	-4 471 173
Korrigeerimised:			
Intressitulu		0	-142 710
Intressikulu	10	2 797 340	173 847
Muutused käibevarades ja -kohustustes:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	744 184	-2 282 100
Varude muutus	4	-55 958 485	-62 768 504
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6	-5 700 525	11 389 484
Rahavood äritegevusest kokku		-62 080 575	-58 101 156
RAHAVOOD			
INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Antud laenude tagasimaksed		0	7 000 000
Saadud intressid		0	142 710
Rahavood investeerimistegevusest kokku		0	7 142 710
RAHAVOOD			
FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenude tagasimaksed		-5 175 606	0
Võetud laenud	5,10	70 625 000	51 230 601
Makstud intressid	10	-2 797 340	-173 847
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		62 652 054	51 056 754
Rahavood kokku		571 479	98 308
RAHA AASTA ALGUSES		99 610	1 302
RAHA AASTA LÕPUS		671 089	99 610

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kahjum	Kokku
	EEK	EEK	EEK	EEK	EEK	EEK
31. detsember 2006	2 500 000	2 000 000	250 000	31 326 574	-868 908	35 207 666
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	-868 908	868 908	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-4 471 173	-4 471 173
31. detsember 2007	2 500 000	2 000 000	250 000	30 457 666	-4 471 173	30 736 493
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	-4 471 173	4 471 173	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-3 963 089	-3 963 089
31. detsember 2008	2 500 000	2 000 000	250 000	25 986 493	-3 963 089	26 773 404

Seisuga 31. detsember 2008 ja 2007 on Ettevõtte aktsiakapital 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Põhikirjajärgne aktsiakapitali maksimumsuurus on 10 miljonit krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõte") 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte- monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte- monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Nõuded

Kõiki nõudeid, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused. Varude allahindlus neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud AS Hansapank poolt antud laenu intressid. Kuna AS Pro Kapital Eesti antud laenu kasutatakse kogu ettevõtte tegevuseks, siis selle laenu intresse ei kapitaliseerita. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ning materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla järgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kohustused

Kõiki finantskohustusi, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud finantskohustused, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

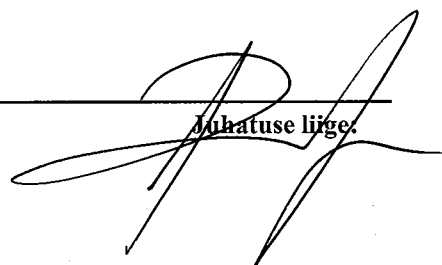
Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

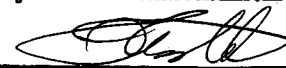
Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga- aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.





RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulud kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved lasuvad rendileandjal.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud, kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK
Nõuded ostjate vastu	31 152	0
Maksude ettemaksed (lisa 3)	2 819 040	3 399 989
Tulevaste perioodide kulud	35 770	230 157
Kokku	2 885 962	3 630 146

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK
Maamaks	994	994
Käibemaks	2 816 777	3 397 726
Ettevõtte tulumaks	1 269	1 269
Kokku	2 819 040	3 399 989

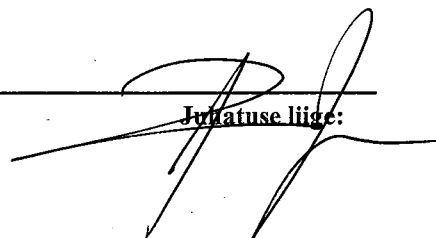
LISA 4. VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK
Müügi pinnad	79 771 986	0
Kinnisvara müügiks	69 191 819	93 046 993
Müügiks ostetud kaubad	9 100	0
Ettemaksed varude eest	32 573	0
Kokku	149 005 478	93 046 993

Seisuga 31.12.2008 on real "müügi pinnad" kajastatud AS-i Tondi Kvartal renoveeritud äri-ja elamispinnad aadressiga Tondi 51, Tallinn.

Seisuga 31.12.2008 on real "kinnisvara müügiks" AS Tondi Kvartal maa ja lõpetamata ehitised aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53c, Tondi 53, Tondi 57, Tondi 53a, Seebi 24a, Tondi tn 53b, Tondi 49a ja Marsi 6.

Kontserni laenukohustuste tagamiseks varudele seatud hüpoteegid on kirjeldatud lisa 9.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

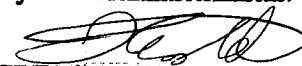
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 5. LAENUKOHUSTUSED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Arvelduskrediit AS-lt Hansapank, intressimääraga 1,60% + 6 kuu EURIBOR, lepingulise tähtajaga 01.01.2009, mida pikendati kuni 16.01.2009, alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga Tondi 51 Tallinn kinnistule. Hüpoteegi summa on 46 000 000 krooni. 16.01.09 laen refinantseeriti ning pikendati lepingulist tähtaega kuni 16.01.2010. Uueks intressimääraks on 2,75% + 6 kuu EURIBOR	33 306 698	38 482 304
Pikaajaline laen emattevõttelt AS Pro Kapital Eesti, intressimääraga 5% aastas, laenulimiidiga 15 000 000 krooni, alates 01.03.08 laenulimiit 100 000 000 krooni; alusvaluutas EEK. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast (vt lisa 10)	83 525 000	12 900 000
Laenukohustused kokku	116 831 698	51 382 304
Sealhulgas lühiajaline osa	33 306 968	38 482 304
Pikaajaline osa	83 525 000	12 900 000

LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Võlad tarnijatele	322 253	8 998 080
Võlad emattevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele (lisa 10)	186 795	0
Ostjate ettemaksed	8 448 379	5 659 872
Kokku	8 957 427	14 657 952



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksleid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 22 023 404 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 854 323 krooni.

LISA 8. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

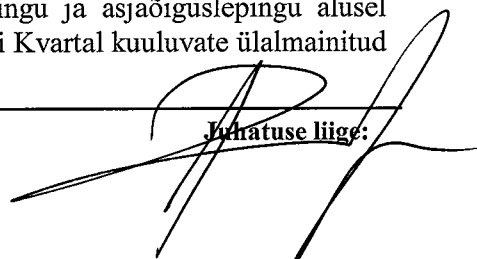
	2008 EEK	2007 EEK
Tulud kinnisvara müügist	8 394 862	0
Renditulud	23 835	0
Tulud ehitusteenuste müügist	148 584	0
Kokku	8 567 281	0

Kogu müügitulu 2008. aastal teeniti Eesti Vabariigis.

LISA 9. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Hansapank kasuks Tallinna linnas aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a, Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, Marsi 6 ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. 24. septembril 2004 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt viis teistele Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut. 19. detsember 2006 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt Tondi 51 kinnistu.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Hansapank kasuks AS-ile Tondi Kvartal kuuluvate ülalmainitud



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 100 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele ühishüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Ühishüpoteek tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja Hansapank AS vahel sõlmitud laenulepingut. 19. detsember 2006 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt Tondi 51 kinnistu.

19. detsember 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Hansapank kasuks AS-ile Tondi Kvartal kuuluva kinnistu aadressiga Tondi 51 esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga 46 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Hüpoteek tagab 15. detsembril 2006 AS Tondi Kvartal ja AS Hansapank vahel sõlmitud laenulepingut.

LISA 10. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emaettevõtteks on AS Pro Kapital Eesti, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

Seotud osapooltega on toimunud järgnevad tehingud:

	2008 EEK	2007 EEK
Ostetud kaubad ja teenused		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	1 435 000	2 080 000
Teised kontserni ettevõtted:		
AS Pro Halduse	571 420	0
Intressitulud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	142 710
Antud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	7 000 000
Võetud laenud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	70 625 000	12 900 000
Intressikulud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	2 797 340	173 847

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Tasumata arved		
Teised kontserni ettevõtted:		
AS Pro Halduse	186 795	0
Võetud laenud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	83 525 000	12 900 000

* * *

AS Tondi Kvartal

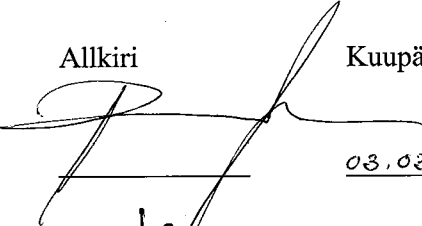
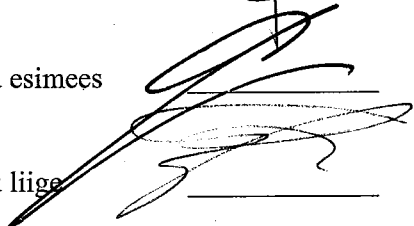
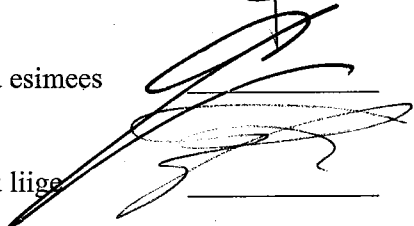
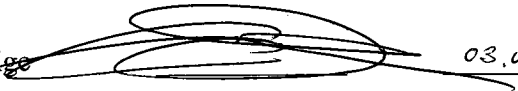
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 5. veebruaril 2009 koostanud AS Tondi Kvartal tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Tondi Kvartal nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepanek kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu audiitori järelalusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse ja nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		<u>03.03.2009</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>03.03.2009</u>
Aivar Pihlak	nõukogu esimees		<u>03.03.2009</u>
Ernesto A. Preatoni	nõukogu liige		<u>03.03.2009</u>
Ervin Nurmela	nõukogu liige		<u>03.03.2009</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud AS-i Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhatuse kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhatuse kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks Ettevõtte juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

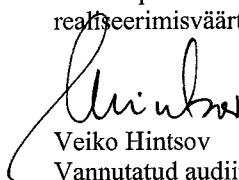
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS-i Tondi Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et Eesti kinnisvaraturg, milles Ettevõtte äritegevus toimub, on mõjutatud globaalsest krediiditurgude kriisist ja majanduslangusest, mis võib tingida varade hindamise volatiilsuse, hinnalanguse ja likviidsusprobleeme ning seeläbi tekitada ebakindlust Ettevõtte äritegevuses. Kinnisvaraturu languse mõju Ettevõtte tegevusele on keeruline hinnata ning selle tulemusena on tavalisest suurem ebakindlus Ettevõtte varade hindamisel. Bilansis ja raamatupidamise aastaaruande lisa 4 näidatud varade väärtuse hindamisel on kasutatud Ettevõtte juhatuse hinnanguid raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga 5. veebruar 2009. Kajastatud varade lõplikud reaalseerimisväärtused võivad erineda antud hinnangutest.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
3. märts 2009


AS Deloitte Audit Eesti

AS Tondi Kvartal

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kogu AS Tondi Kvartal jaotamiskõlblik kasum koosneb:

eelmiste perioodide jaotamata kasum	25 986 493 krooni
aruandeaasta kahjum	-3 963 089 krooni
kokku jaotamiskõlblik kasum	22 023 404 krooni

AS Tondi Kvartal juhatus teeb ettepaneku kanda kogu jaotamiskõlblik kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

5. veebruar 2009



Allan Remmelkoor
Juhatuses liige

AS Tondi Kvartal

MÜÜGIJAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE

2008. aastal jagunes AS Tondi Kvartal müügitulu vastavalt EMTAK klassifikaatorile järgnevalt:

	2008
	EEK
Hoonestusprojektide arendus; kood 4110	8 394 862
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus; kood 6820	23 835
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus; kood 4120	148 584
Kokku	8 567 281