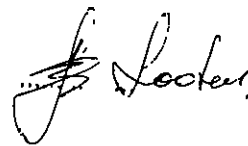


Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29 -06- 2001

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Loeber'.

AS TONDI KVARTAL

*Majandusaasta aruanne
31 detsembril 2000 lõppenud
majandusaasta kohta*

EESSÕNA JA ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

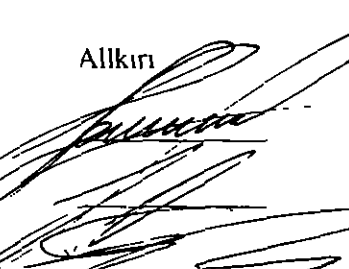
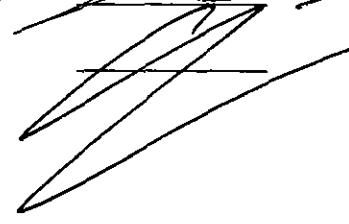
Majandusaasta algus	1 jaanuar 2000
Majandusaasta lõpp	31 detsember 2000
Ettevõtte nimetus	AS Tondi Kvartal
Arregistri number	10284292
Aadress	Narva mnt 13 10151 Tallinn
Telefon	6 144 920
Faks	6 144 929
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine
Auditorkontroll	Deloitte & Touche Eesti AS

AS Tondi Kvartal juhataja on 21. veebruar 2001 koostanud tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Tondi Kvartal vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust. Juhataja hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsenud majanduslikult.

AS Tondi Kvartal nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest, juhataja ettepanekust kasumi jaotamise kohta ning auditorsi järeldusotsusest, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

AS Tondi Kvartal juhataja ja nõukogu kinnitavad oma parimas teadmises kaesolevas aruandes sisalduvate raamatupidamisaruannete ja muu informatsiooni õigsust ja täielikkust ning vastavust AS Tondi Kvartal majandustegevusele ja finantsseisundile.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud juhataja ja nõukogu liikmed

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhataja		21.02.2001
Ilona Saari	nõukogu esimees		21.02.2001
Ernesto Achille Preatoni	nõukogu liige		21.02.2001
Aivar Pihlak	nõukogu liige		21.02.2001

29 -06- 2001

		Lk	.
TEGEVUSARUANNE		4	
AUDIITORI JARELDUSOTSUS		5	
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE		6	
Bilansid		6	
Kasumiaruanded		7	
Raamatupidamise aastaaruande lisad		8	
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK		15	

AS Tondi Kvartal
TEGEVUSARUANNE
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tegevusaruanne

AS Tondi Kvartal loodi Tondi endise sõjaväelinnaku territooriumile rajatava uue elamu- ja kaubandusrajooni arendamiseks AS-i Tondi Kvartal territooriumi ehk endise Tondi sõjaväelinnaku moodustavad krundid järgmistel aadressidega

Tondi 49a, Tondi 51, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53, Tondi 53a, Tondi 53c,
Tondi 55b, Tondi 57, Seebi 24a/Tondi 53b, Tammsaare tee 56/58, Tuisu 22

Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile rajatakse uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned

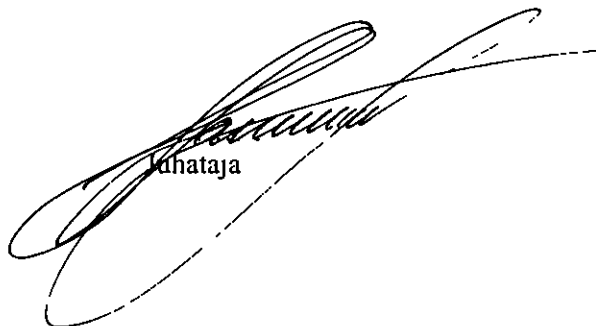
2000. aastal muutus ettevõtte nimi. Uueks nimeks sai ARCO Kinnisvaraarenduse AS-i asemel AS Tondi Kvartal.

2000. aasta kõige olulisemaks sündmuseks oli kogu maa-ala detailplaneeringu kinnitamine. Peaaegu 2 aastat veninud protsess sai ettevõttele soodsa lahenduse.

Nagu ka eelnevatel perioodidel, tegeleti 2000. aastal turu-uuringutega, selgitamiseks välja potentsiaalseid ostjaid ning rentnikke uutele rajatavatele hoonetele. Samuti teostas AS Tondi Kvartal kogu territooriumi valvet ja koristust.

Kaesoleval hetkel ei ole ettevõtte vastu võtnud otsust arendustegevuse konkreetse ajakava suhtes. Arvestades kogu maa-ala suurust ning võimaliku chitustegevuse suurt mahtu, ei pea ettevõtte juhtkond kogu maa-ala kohest väljaarendamist ettevõttele kasulikuks. Arvestades Tallinna kinnisvaraturu olukorda ning perspektiivi, saab võimaliku arendustegevusega algust teha mitte varem kui 1,5 - 2 aastat. Arendustegevuse seisukohalt peab arvestama ka Tallinna linna võimalusi uue kanalisatsioonitrassi ehitamise osas. Kuni seniajani puudub Tallinna Kristiine linnaosas nõuetele vastav kanalisatsioonivõrk ning AS Tondi Kvartal on paratamatult sunnitud oma plaanide tegemisel arvestama linna plaanidega.

AS Tondi Kvartal juhatajale ja nõukogule 2000. aastal lukmetasusid ei makstud. Koosseisulised tootjad ettevõttele puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.


Juhataja

AUDIITORI JARELDUSOTSUS

AS Tondi Kvartal aktsionarile

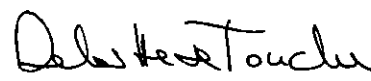
Oleme auditeerinud AS Tondi Kvartal (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2000. aastal lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamusel eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Firma raamatupidamise aastaaruanne 31. detsembril 1999. aastal lõppenud majandusaasta kohta on auditeeritud teiste auditorite poolt, kelle markusteta järeldusotsus on valjastatud 05. aprillil 2000.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerisime ja viisime oma auditi läbi saamaks kinnitust asjaolule, et meie esitatud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Meie audit hõlmas tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, valjavõtetist kontrolli. Meie audit hõlmas ka hinnangu andmist kasutatatud raamatupidamisprintsipidele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbi viidud audit annab piisava aluse arvamusel avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Firma raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas, vastavalt meie poolt läbi viidud auditile, õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2000 ja aruandeaasta tulemust ning on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino
Vannutatud auditor
Tallinn,
21. veebruar 2001



Deloitte & Touche

AS Tondi Kvartal

BILANSID SEISUGA 31. DETSEMBER 2000 JA 1999

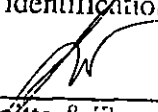
used for identification

Deloitte & Touche

VARAD	Lisa	31.12.2000 EEK	Korrigeeritud 31.12.1999 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		144	13
Vutlaekumised			
Intressid		13	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	86 865	29 102
Käibevara kokku		87 022	29 115
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2		
Maa		14 371 500	26 130 000
Lõpetamata chitus		12 388 265	502 785
Põhivara kokku		26 759 765	26 632 785
VARAD KOKKU		26 846 787	26 661 900
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		0	2 903
Mitmesugused võlad			
Võlad emaettevõttele	8	24 448	30 970
Vutvõlad			
Muud vutvõlad		0	700
Lühiajalised kohustused kokku		24 448	34 573
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emaettevõttele	4,8	26 283 187	25 603 287
Pikaajalised kohustused kokku		26 283 187	25 603 287
Kohustused kokku		26 307 635	25 637 860
Omakapital	5		
Aktiivkapital nimivaartuses		2 000 000	2 000 000
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		- 975 960	- 347 805
Aruandeaasta kahjum		- 484 888	- 628 155
Omakapital kokku		539 152	1 024 040
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		26 846 787	26 661 900

AS Tondi Kvartal

KASUMIARUANDED
2000. JA 1999. AASTA KOHTA

Signed for identification
purposes

Deloitte & Touche

	Lisa	2000 EEK	1999 EEK
Uldhalduskulud	.	195 935	384 998
Muud arikulud		288 970	243 157
Arikahjum		484 905	628 155
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		17	0
Aruandeaasta puhaskahjum		- 484 888	- 628 155

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

2000 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lahtudes heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 1995 aastal jõustunud Raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud soovituselised Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

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

Kulude arvestus

Ettevõtte kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjel "Üldhalduskulud" on kajastatud ka aruandeperioodil ettevõtte omanduses oleva kinnisvara hooldusega seotud kulud.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid rahakaibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide saldosid.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tooteaga ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtmisega otseselt seonduvatest valjaminekutest. Rekonstrueerimisele kuuluvad kasutusel mitteolevad hooned võetakse soetamisel arvele põhivara chitiste grupis. Kulumi arvestamise seisukohalt kasitletakse neid hooned lõpetamata ehitusena ega amortiseerita. Kapitaliseeritavate kulude tekkimise hetkest reklasifitseeritakse sellised hooned raamatupidamises ümber lõpetamata ehituse kontole.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust toolest.

Kuluminormid on põhivara gruppidel järgnevad:

- ehitised ja rajatised – 2 % aastas,
- seadmed – 8-15 % aastas,
- kontori inventar – 20-40 % aastas

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega sooses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remondikulud kajastatakse perioodikuluna.

AS Tondi Kvartal**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Kohustused**

Kõik teadaolevad kohustused ja eraldised kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusvaarselt hinnata ning nende realiseerumine on tõenäoline. Pikaajalisena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetahtsuse on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupaeva. Potentsiaalsed kohustused, kaendused ja garantid arvestatakse bilansivaliselt.

Reservid

Vastavalt Ariseadustiku nõuetele kajastatakse omakapitalis kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva 31. detsember 2000 ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva 21. veebruar 2001 vahemikul.

Hinnangute kasutamine

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad Firma varasid ja kohustusi aruandekuupaeva seisuga ning tuluseid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Firma seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Arvestuspõhimõtete muutus

Kasoleva aruande algbilansis on muudetud põhivarade esitlusviisi tulenevalt vastavate varade iseloomust ning kasutamise eesmärkidest (Lisa 2). Nimetatud reklassifitseerimine ei mõjuta eelneva aruandeaasta majandustegevuse tulemit.

Reklassifitseerimine on alljärgnev

	Lõppsaldo 31.12.1999	Korrigeerimine	Korrigeeritud algsaldo 01.01.2000
Maa ja ehitised	26 222 599	- 92 599	26 130 000
Lõpetaamata ehitus	410 186	92 599	502 785
Põhivara kokku	26 632 785	0	26 632 785

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA

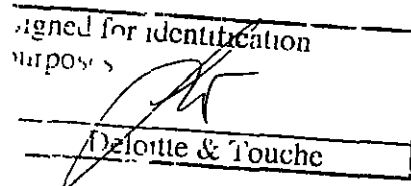
Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev

	Maa ja ehitised EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 1998	26 222 599	224 000	26 446 599
Soetamine	0	186 186	186 186
31. detsember 1999	26 222 599	410 186	26 632 785
Reklassifitseerimine	- 92 599	92 599	0
Korrigeeritud 01. jaanuar 2000	26 130 000	502 785	26 632 785
Soetamine	0	126 980	126 980
Reklassifitseerimine	- 11 758 500	11 758 500	0
31. detsember 2000	14 371 500	12 388 265	26 759 765
Jaakmaksumus			
31. detsember 1999	26 130 000	502 785	26 632 785
31. detsember 2000	14 371 500	12 388 265	26 759 765

Maa ja ehitiste reklassifitseerimise all on näidatud ehitiste maksumuse tõstmine lõpetamata ehitusse seoses projekteerimis- ja lammutustööde algusega. Ehitistelt ei ole arvestatud kulumit, kuna on tegemist konserveeritud objektiga, mis ei ole kasutuses ning on kasitletav lõpetamata kapitaalehitusena.

Osa AS-ile Tondi Kvartal kuuluvatest ehitistest on arhitektuurilise vaartusega, mistõttu tulevikus kaasnevad hoonete restaureerimisega suuremad kulutused. Bilansi koostamise päeva seisuga ei ole võimalik restaureerimiskulude vaartust määrata, seetõttu ei ole ka moodustatud reservfondi restaureerimiskulude katmiseks.

AS Tondi Kvartal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo on kajastatud alljärgnevalt

	2000 EEK	1999 EEK
Maksude ettemaksed		
Maamaks	1 046	1 112
Kaibemaks	85 819	27 990
Kokku	86 865	29 102

LISA 4. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalise kohustusena on kajastatud järgmised laenud

Laen	Jääk seisuga 31.12.2000	Luhiajaline osa	Pikaajaline osa	Intressimaar aastas	Tagastamise tähtaeg
	EEK	EEK	EEK	%	
Pro Kapital Eesti AS	26 283 187	0	26 283 187	0	Etteteatamise aeg vähemalt 1 aasta
Kokku	26 283 187	0	26 283 187		

Laen on tagatud laenulepingu järgi kogu AS-i Tondi Kvartal varaga, milleks on kinnistatud aadressidega Tuisu tn 22, Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 55b, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53c, Tondi tn 53, Tondi tn 57, Tondi tn 53A, Seebi tn 24A/Tondi tn 53B ja Tondi tn 49A, kinnistute bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2000 on 26 759 765 krooni

AS Tondi KvartalSigned for identification
purposes

Deloitte & Touche

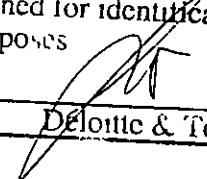
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 5. OMAKAPITAL**

Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev

	Aksia- kapital EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 1998	2 000 000	0	- 347 805	1 652 195
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	- 347 805	347 805	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	- 628 155	- 628 155
31. detsember 1999	2 000 000	- 347 805	- 628 155	1 024 040
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	- 628 155	628 155	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	- 484 888	- 484 888
31. detsember 2000	2 000 000	- 975 960	- 484 888	539 152

Aruandeaasta lõpuks on aktsiakapital nimivaartuses 2 000 000 krooni, mis jaguneb 2 000 aktsiaks nimivaartusega 1 000 krooni aktsia kohta

AS Tondi Kvartal

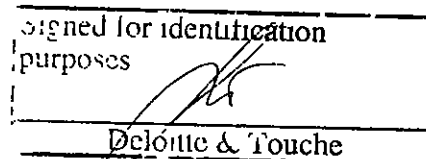
Signed for identification
purposes

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. RAHAKAIBE ARUANNE

	Lisa	2000 EEK	1999 EEK
PÕHITEGEVUSE RAHAKAIVE			
Aruandeperioodi puhaskahjum		- 484 888	- 628 155
Muutused kaibevarades ja kohustustes			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	-57 763	- 13 532
Vutlaekumised		-13	0
Hankijatele tasumata arved		- 2 903	- 40 167
Võlad emacttevõttele		- 6 523	30 970
Vutvõlad		- 700	700
Rahajaagi muutus põhitegevusest		-552 789	- 650 184
INVESTEERINGUTE RAHAKAIVE			
Materiaalse põhivara soetamine	2	- 126 980	- 186 186
Rahajaagi muutus investeerimisest		- 126 980	- 186 186
FINANTSTEGEVUSE RAHAKAIVE			
Saadud laenud	4	679 900	25 149 500
Laenude tagasimaksed		0	- 24 360 000
Rahajaagi muutus finantstegevusest		679 900	789 500
Rahajaagi kogumuutus		131	- 46 870
RAHAJAAK AASTA ALGUSES		13	46 883
RAHAJAAK AASTA LÕPUS		144	13

AS Tondi Kvartal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Firma on pantinud võlakohustuste ja pikaajaliste kohustuste katteks alljärgnevad varad (pandilepingutes sätetatud summad)

	Summa EEK
Kinnistutele aadressidega Tuisu tn 22, Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 55b, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53c, Tondi tn 53, Tondi tn 57, Tondi tn 53A, Seebi tn 24A/Tondi tn 53B ja Tondi tn 49A on seatud uhisupoteek 40 000 000 krooni ulatuses, intressimaaraga 15% aastas ja kõrvalnõuetega 6 000 000 krooni suuruses summas aktsiaseltsi Eesti Uhispank kasuks	46 000 000
Kokku	46 000 000

LISA 8. SEOTUD OSAPOOLED

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tutar- ja sidusettevõtetega, aktsionaridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lahkondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust

2000. aastal on seotud osapooltega toimunud järgmised tehingud
emaettevõttelt Pro Kapital Eesti AS ostetud juhtumisteenus 82 872 krooni väärtuses, saadud pikaajalist laenu summas 679 900 krooni

Seisuga 31.12.2000 on saldod seotud osapooltega järgmised
lühiajaline võlg emaettevõttele Pro Kapital Eesti AS 24 448 krooni,
pikaajaline võlg emaettevõttele Pro Kapital Eesti AS 26 283 187 krooni

AS Tondi Kvartal

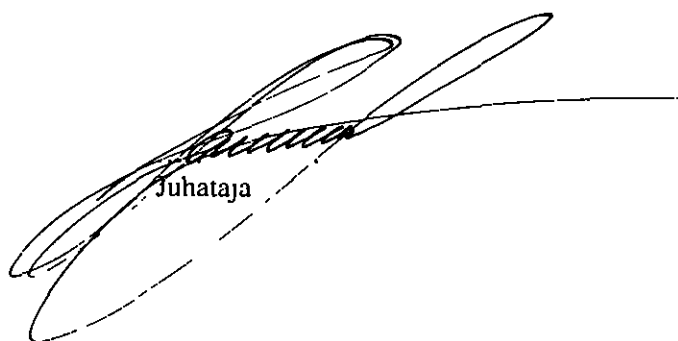
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS Tondi Kvartal kahjumi katmise ettepanek

AS Tondi Kvartal 2000 aasta kahjum oli 484 888 krooni

AS Tondi Kvartal juhataja teeb ettepaneku kanda 2000 aasta lõpuks kogunenud 484 888 krooni suurune kahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumisse

"21" vabruar 2001 a


Juhataja