

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

tänava/talu nimi, Põhja pst 21
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10414

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6144 920

faks: +372 6144 929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

veebilehe aadress:



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Kapitalirent	15
Lisa 6 Laenukohustused	16
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 8 Müügitulu	18
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 10 Seotud osapooled	20
Lisa 11 Äriühendused	21



Tegevusaruanne

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.

31.12.2009.a. seisuga on valmis ehitatud korterid ja büroopinnad aadressil Tondi 51. 2009. aastal sõlmiti notariaalsed ost-müügilepingud kokku kolme korteri kohta. Seisuga 31.12.2009.a on välja renditud neli äripinda ning üks elupind on antud rendile kapitalirendilepinguga.

Ettevõtte müügitulu oli 2009. aastal 12,8 miljonit krooni (2008.a 8,6 miljonit), millest 94% moodustas tulu kinnisvara müügist.

Turul valitsev situatsioon ning kinnisvaraturu langus mõjutavad negatiivselt AS Tondi Kvartal müügitulu, kuna kinnisvaraturg on kogu maailmas languses, jälgime hoolega turgu ning 2010. aastal ei planeeri jätkata renoveerimis- ja ehitustegevust poolellolevates kasarmutes. 2010. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Tondi 51 müümata elu- ja äripindade turustamine ning äripindade üürlaendamine. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt.

Peamised suhtarvud:

	2009	2008
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja		
(käibevarad/lühiajalised kohustused)	4,08	3,61
Omakapitali puhasrentaablus		
(puhaskasum/omakapital)	-0,2	-0,2
Koguvara puhasrentaablus		
(puhaskasum/koguvard)	-0,15	-0,03
Müügitulu kasv	49%	100%

19.12.2006.a. sõlmitud arvelduskrediidileping, AS Tondi Kvartal ja AS Swedbank vahel Tondi 51 hoone renoveerimiseks, refinantseeriti ning laenu pikendati kuni 16.01.2012.a.

28.05.2009. sõlmisid AS Tondi Kvartal (Ühendav ühing) ja OÜ Neotrust (Ühendatav ühing) ühinemislepingu. Tulevalt eelpool mainitud lepingust loetakse ühendatava ettevõtte tehingud tehtuks ühendava ettevõtte arvel alates 31.05.2009. AS Tondi Kvartal ja OÜ Neotrust ühinemine toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel kuna nii AS Tondi Kvartal kui ka Neotrust OÜ kuulusid 100% AS-le Pro Kapital Eesti.

2009. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2010. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2009. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõtte puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2009 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 11. märts 2010.

Juhatuse hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Allan Remmelkoor

11.03.2010

juhatuse liige

Paolo Vittorio Michelozzi

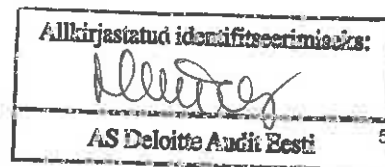
11.03.2010

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

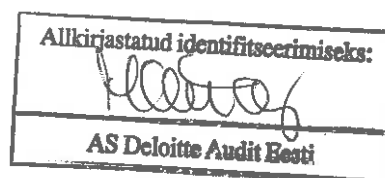
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	126 643	671 089	
Nõuded ja ettemaksed	20 706 428	2 885 962	2
Varud	124 373 992	149 005 478	4
Kokku käibevara	145 207 063	152 562 529	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	4 381 048	0	2
Kokku põhivara	4 381 048	0	
Kokku varad	149 588 111	152 562 529	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26 794 447	33 306 698	6
Võlad ja ettemaksed	8 811 733	8 957 427	7
Kokku lühiajalised kohustused	35 606 180	42 264 125	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	83 525 000	6,10
Kokku pikaajalised kohustused	0	83 525 000	
Kokku kohustused	35 606 180	125 789 125	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	2 500 000	2 500 000	
Ülekurss	2 044 000	2 000 000	
Kohustuslik reservkapital	250 000	250 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 424 329	25 986 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 236 398	-3 963 089	
Kokku omakapital	113 981 931	26 773 404	
Kokku kohustused ja omakapital	149 588 111	152 562 529	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	12 825 114	8 567 281	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 913 167	-6 626 480	
Brutokasum (-kahjum)	-3 088 053	1 940 801	
Turustuskulud	-62 763	-387 484	
Üldhalduskulud	-18 984 530	-2 815 731	
Muud äritulud	3 605 400	564 845	
Muud ärikulud	-565 600	-452 236	
Ärikasum (-kahjum)	-19 095 546	-1 149 805	
Finantstulud ja -kulud	-3 140 852	-2 813 284	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 236 398	-3 963 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 236 398	-3 963 089	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-19 095 546	-1 149 805	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-67 031	-15 944	
Kokku korrigeerimised	-67 031	-15 944	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	670 562	744 184	2
Varude muutus	24 631 486	-55 958 485	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-163 454	-5 700 525	7
Kokku rahavood äritegevusest	5 976 017	-62 080 575	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	10	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 002	0	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 012	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	34 619 698	70 625 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 512 251	-5 175 606	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-33 306 698	0	
Makstud intressid	-1 322 224	-2 797 340	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 521 475	62 652 054	
Kokku rahavood	-544 446	571 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	671 089	99 610	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-544 446	571 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	126 643	671 089	



Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Omakapitali muutuste aruanne

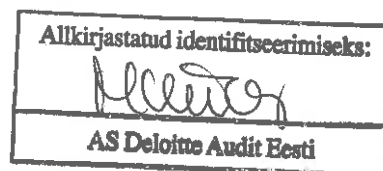
(kroonides)

	Aktiikapitali nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	2 500 000	2 000 000	250 000	25 986 493	30 736 493
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-3 963 089	-3 963 089
31.12.2008	2 500 000	2 000 000	250 000	22 023 404	26 773 404
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-22 236 398	-22 236 398
Muud muutused omakapitalis	0	44 000	0	109 400 925	109 444 925
31.12.2009	2 500 000	2 044 000	250 000	109 187 931	113 981 931

Seisuga 31. detsember 2009 ja 2008 on Ettevõtte aktiikapital 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktiiks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Põhikirjajärgne aktiikapitali maksimumsuurus on 10 miljonit krooni.

28.05.2009. sõlmisid AS Tondi Kvartal (Ühendav ühing) ja OÜ Neotrust (Ühendatav ühing) ühinemislepingu. Lisainfo lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2009. 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 meetodist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arveiduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik kuni kolme kuu jooksul vahetada teadaoleva rahasumma vastu ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal. Sellisteks kõrge likviidsusega investeeringuteks loetakse kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondide osakuid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millest kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud laenu intressid. 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 põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

Individaalselt 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

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

- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (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 nüüdisväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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.

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.

Rendid

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.

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Finantskohustused

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 algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud- ja kulud" nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

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

Tulud

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

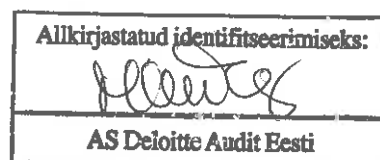
Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

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.

Potentsiaalne tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2010. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 109 187 931 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 29 024 640 krooni.

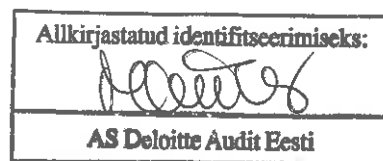


Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	455 829	31 152	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	841 280	2 819 040	3
Muud nõuded	19 373 890	0	
Ettemaksed	3 488	35 770	
Muud pikaajalised kapitalirendi nõuded (lisa 5)	4 381 048	0	
Laekumata intressid	31 941	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	25 087 476	2 885 962	

Real "Muud lühiajalised nõuded" kajastatakse lühiajalist nõuet emaettevõttele summas 19 189 135 krooni. Lisainfo lisas 10.



Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	1 269	0
Käibemaks	841 280	0	2 816 777	0
Maamaks	0	0	994	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	841 280	0	2 819 040	0



Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Valmistoodang	124 328 203	148 963 805
Müügiks ostetud kaubad	45 789	9 100
Ettemaksed varude eest	0	32 573
Kokku varud	124 373 992	149 005 478

Seisuga 31.12.2009 on varudes kajastatud AS-i Tondi Kvartal renoveeritud äri-ja elamispinnad aadressiga Tondi 51, Tallinn ning 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.

Seoses kinnisvaraturu situatsiooniga ning turuhindade langusega hinnati 2009.a alla Tondi 51 kortereid ja äripindu summas 15 768 011 krooni (2008.a varusid alla ei hinnatud).

Ettevõtte poolt rendile antud varudelt aadressiga Tondi 51 teeniti 2009.a renditulul 811 183 krooni (2008.a 23 835 krooni), vt. lisa 8.

Panditud varad.

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Swedbank 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 tütarettevõtetele 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 Swedbank kasuks AS-ile Tondi Kvartal kuuluvate ülalmainitud 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 Swedbank 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 Swedbank vahel sõlmitud laenulepingut.



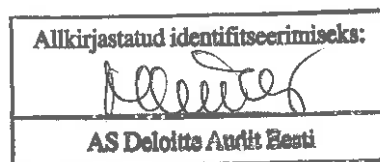

Lisa 5 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Eraisik	4 381 048	0	4 381 048	0
Kapitalirendinõuded kokku	4 381 048	0	4 381 048	0

01.10.2009. sõlmis AS Tondi Kvartal kapitalirendilepingu eraisikuga Tondi 51 asuva korteriomandi rendiks, intressimääraga 5% kalendriaastas, alusvaluutas EEK. Rentnik kohustub korteri välja ostma hiljemalt 31.05.2011.
Intressitulu teeniti 2009.a 31 941 krooni.



Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduskrediit AS-lt Swedbank					
Lühiajaline laen AS-lt Swedbank	26 794 447	26 794 447	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	26 794 447	26 794 447	0	0	
Laenukohustused kokku	26 794 447	26 794 447	0	0	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduskrediit AS-lt Swedbank	33 306 698	33 306 698	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	33 306 698	33 306 698	0	0	
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen emaettevõttelt	83 525 000	0	83 525 000	0	
Pikaajalised laenud kokku	83 525 000	0	83 525 000	0	10
Laenukohustused kokku	116 831 698	33 306 698	83 525 000	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Ehitised	Kokku
31.12.2009	79 771 986	79 771 986
31.12.2008	50 513 781	50 513 781

16.01.2009.a sõlmiti AS-ga Swedbank laenuleping summas 33 306 698 krooni, intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 2,75%, alusvaluutas EEK. Laenuleping refinantseerib AS Tondi Kvartal ja AS Swedbank vahel sõlmitud arvelduskrediidilepingut.

Laenu tagastamise tähtaeg on 16.01.2012.a.

Kohustus on tagatud hüpoteegiga 46 000 000 krooni Tondi 51 Tallinn kinnistule.

2009.a aastal moodustasid intressikulud 1 339 984 krooni.

31.12.2008 seisuga on AS-i Tondi Kvartal pikaajaline laen emaettevõttelt AS Pro Kapital Eesti, intressimääraga 5% aastas, laenuliimidega 100 000 000 krooni, alusvaluutas EEK. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

2009. aastal võeti laenu emaettevõttelt AS Pro Kapital Eesti 1 313 000 krooni (2008.a 70 625 000 krooni). Intressikulu emaettevõttelt võetud laenult moodustas 2009.a 1 765 788 krooni (2008.a 2 797 340 krooni).

2009.a tasaarveldati pikaajaline laen summas 84 838 000 krooni ning intressinõue summas 1 765 788 krooni pikaajalise nõudega emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti vastu.



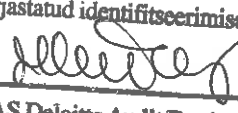

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	159 216	322 253
Muud võlad	129 183	186 795
Saadud ettemaksed	8 505 574	8 448 379
Intressivõlad	17 760	0
Muud pikaajalised võlad (lisa 6)	0	83 525 000
Kokku võlad ja ettemaksed	8 811 733	92 482 427



Allkirjastanud identifitseerimiseks:

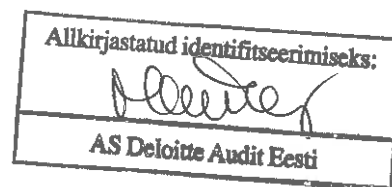


AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 825 114	8 567 281
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	12 825 114	8 567 281
Kokku müügitulu	12 825 114	8 567 281
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Tulud kinnisvara müügist	12 005 457	8 394 862
Renditulud	811 183	23 835
Tulud ehitusteenuste müügist	0	148 584
Tulud muude teenuste eest	8 474	0
Kokku müügitulu	12 825 114	8 567 281

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	31 951	0
Intressikulud	-3 105 772	-2 797 340
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-16 736	0
Muud finantstulud ja -kulud	-50 295	-15 944
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 140 852	-2 813 284



Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 10 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustustase emajettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustustase emajettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emajettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

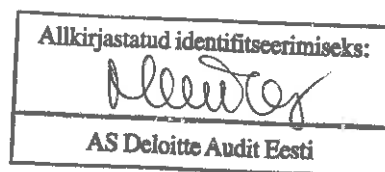
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emajettevõtja	19 189 135	0	0	83 525 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	154 335	0	186 795

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emajettevõtja	0	3 395 788	0	4 232 340
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	83 840	810 183	0	571 420

2009. aastal võeti laenu emajettevõtelt AS Pro Kapital Eesti 1 313 000 krooni (2008.a 70 625 000 krooni). Intressikulu emajettevõtelt võetud laenult moodustas 2009.a 1 765 788 krooni (2008.a 2 797 340 krooni).

2009.a tasavõeldati pikaajaline laen summas 84 838 000 krooni ning intressinõue summas 1 765 788 krooni pikaajalise nõudega emajettevõtte AS Pro Kapital Eesti vastu.

Lisa 11. Äriühendused

28.05.2009. sõlmisid AS Tondi Kvartal (Ühendav ühing) ja OÜ Neotrust (Ühendatav ühing) ühinemislepingu. Tulenevalt eelpool mainitud lepingust loetakse ühendatava ettevõtte tehingud tehtuks ühendava ettevõtte arvel alates 31.05.2009.

Ühendatav ühing ja Ühendav ühing leppisid kokku, et Ühendatava ühingu vara läheb tervikuna üle Ühendavale ühingule.

Omandatud netovara suurus (kroonides) 31.05.2009.a. seisuga on järgmine:

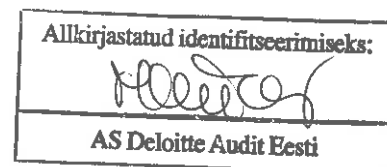
VARAD	
Raha	1 002
Nõuded ja ettemaksed	109 443 923
VARAD KOKKU	109 444 925
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	
Osakapital	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	109 400 925
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	109 444 925

AS Tondi Kvartal ja OÜ Neotrust ühinemine toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel kuna nii AS Tondi Kvartal kui ka Neotrust OÜ kuulusid 100% AS-le Pro Kapital Eesti.

Ühendamisel kasutati korrigeeritud ostumeetodit, mille tulemusena AS Tondi Kvartal omakapital pärast äriühenduse kajastamist seisuga 31.05.2009. ilma aruandeaasta kahjumita (kroonides) on:

Aktsiakapital nimiväärtuses	2 500 000
Ülekurss	2 044 000
Kohustuslik reservkapital	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	131 424 329
KOKKU	136 218 329

OÜ Neotrust jaotamata kasum (sh. 2009. aasta kasum) summas 109 400 925 krooni suurendatakse AS Tondi Kvartal bilansirida "Eelmiste perioodide jaotamata kasum". Summa, mis võrdub omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara vahega, millest on maha arvatud omandatud ettevõtte jaotamata kasum, kajastatakse omandava ettevõtte bilansikirjel "Ülekurss" summas 44 000 krooni.



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2009, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 vandeauditor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes 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.

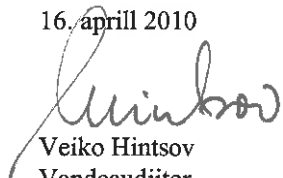
Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et Eesti kinnisvaraturg, kus AS Tondi Kvartal äritegevus olulises mahus toimub, on oluliselt langenud mõjutatuna globaalsest krediititurgude kriisist ja majanduslangusest, tingides likviidsuse puudulikkuse ja väga passiivse ostunõudluse. Kinnisvaraturu languse mõju AS Tondi Kvartal tegevusele on keeruline hinnata ning selle tulemusena on tavalisest suurem ebakindlus AS Tondi Kvartal varade väärtuse hindamisel. Raamatupidamise aastaaruandes näidatud vastavate varade bilansilise väärtuse hindamisel on kasutatud AS Tondi Kvartal juhatuse hinnanguid raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga 11. märts 2010. Kajastatud varade lõplikud realiseerimisväärtused võivad erineda antud hinnangutest.

16. aprill 2010



Veiko Hintsov
Vandeaudiitor
Vandeaudiitor nr 328
Deloitte Audit Eesti AS
Tegevusluba nr 27

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Merike Merila	Sisestaja	24.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 424 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 236 398
Kokku	109 187 931
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 187 931
Kokku	109 187 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	12005457	93.61%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	811183	6.32%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	8474	0.07%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6 144 929
Telefon	+372 6 144 920
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee