

18

Inne Mazurenko

AS Tondi Kvartal

***Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2002 lõppenud
majandusaasta kohta***

AS Tondi Kvartal

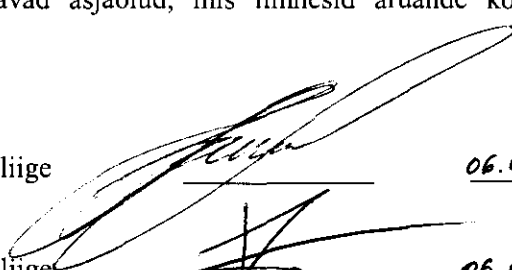
TIITELLEHT

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2002
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2002
Äriühingu nimetus	AS Tondi Kvartal
Äriregistri number	10284292
Aadress	Narva mnt 13 10151 Tallinn
Telefon	6 144 920
Faks	6 144 929
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine
Audiitorkontroll	AS Deloitte & Touche Audit

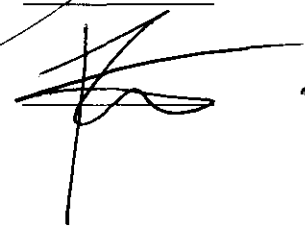
AS Tondi Kvartal juhatus on 6. jaanuaril 2003 koostanud tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Tondi Kvartal vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust. Juhatus hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsen majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt 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 ilmnesisid aruande koostamise kuupäevani 6. jaanuaril 2003.

Andrus Laurits juhatus liige


06.01.03

Paolo Michelozzi juhatus liige


06.01.03

AS Tondi Kvartal

SISUKORD

	Lk.
TIITELLEHT	2
SISUKORD	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Bilansid	5
Kasumiaruanded	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	14
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUSED	15



juhatuse liige

AS Tondi Kvartal

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 järgmiste aadressidega Tallinnas: 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 on vastavalt detailplaneeringule plaanis rajada uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned.

Nagu ka eelnevatel perioodidel, tegeleti 2002. aastal turu-uuringutega, selgitamaks välja potentsiaalseid ostjaid ning rentnikke uutele rajatavatele hoonetele. Samuti teostas AS Tondi Kvartal kogu territooriumi valvet ja koristust. 2002. aasta septembris lõpetati Securitas Eesti AS-iga turvateenuste osutamise leping patrullteenusele ning sõlmiti uus mehitatud valve leping OÜ-ga K Grupp Turvateenused. Uue lepinguga kaasnevad 2003. aastal suuremad valveteenuse kulud.

11. detsembril 2002 sõlmis AS Tondi Kvartal AS-iga EE Grupp kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 võlaõigusliku ostu-müügilepingu. Ostu-müügilepingu kohaselt kohustub AS Tondi Kvartal jagama müügiobjektiks oleva kinnistu kolmeks iseseisvaks kinnistuks. Asjaõiguslepingu sõlmimiseks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused:

1. kehtestatud on detailplaneeringu muutmine vastavalt AS EE Grupp poolt antud detailplaneeringu muutmise lähteülesandele;
2. Riigi Maakatastri pidaja poolt on kinnitatud dokumendid, mille kohaselt müügiobjekti saab kanda kinnistusraamatusse kolme iseseisva kinnistuna.

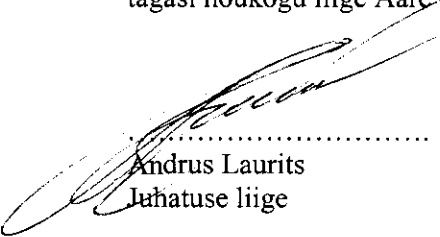
Poolte kokkuleppel sõlmitakse asjaõigusleping Tuisu tn 22 kinnistule ülalmainitud tingimuste täitmisel hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal.

Käesoleval hetkel ei ole ettevõtte vastu võtnud otsust arendustegevuse konkreetse ajakava suhtes. Arvestades kogu maa-ala suurust ning võimaliku ehitustegevuse 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 - 2 aasta pärast. Arendustegevuse seisukohalt peab arvestama ka Tallinna linna võimalusi uue kanalisatsioonitrassi ehitamise osas. Seniajani puudub Tallinna Kristiine linnaosas nõuetele vastav kanalisatsioonivõrk ning AS Tondi Kvartal on paratamatult sunnitud oma plaanide tegemisel arvestama linna plaanidega.

2002. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2003. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2002. aastal liikmetasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

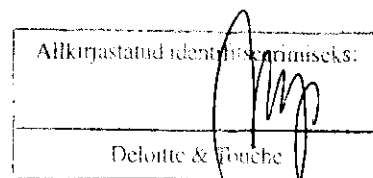
AS Tondi Kvartal ainuaktsionäri otsusega 30. detsembrist 2002 kutsuti ettevõtte nõukogust tagasi nõukogu liige Aare Sutt, uueks nõukogu liikmeks kinnitati Jarek Särgava.


.....
Andrus Laurits
Juhatuse liige

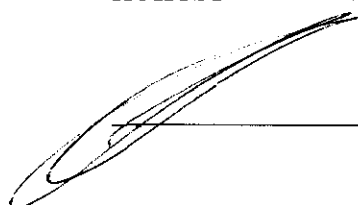
AS Tondi Kvartal

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001

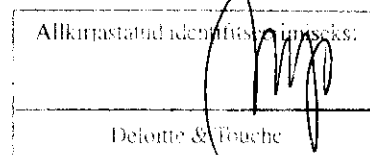


VARAD	Lisa	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		18 664	1 034
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	209 292	140 799
Käibevara kokku		227 956	141 833
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2		
Maa		14 371 500	14 371 500
Lõpetamata ehitus		12 788 957	12 718 865
Põhivara kokku		27 160 457	27 090 365
VARAD KOKKU		27 388 413	27 232 198
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		0	6 748
Mitmesugused võlad			
Võlad emattevõtjale	4	0	2 503 100
Maksuvõlad	3	1	0
Lühiajalised kohustused kokku		1	2 509 848
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emattevõtjale	4,8	25 590 287	24 778 787
Pikaajalised kohustused kokku		25 590 287	24 778 787
Kohustused kokku		25 590 288	27 288 635
Omakapital	5		
Aktiivkapital nimiväärtuses		2 500 000	2 000 000
Ülekurss		2 000 000	0
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		- 2 056 437	- 1 460 848
Aruandeaasta puhaskahjum		- 645 438	- 595 589
Omakapital kokku		1 798 125	- 56 437
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 388 413	27 232 198

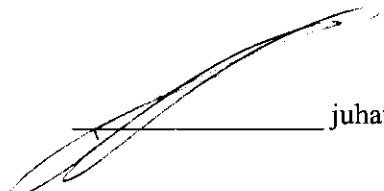
 juhatuse liige

AS Tondi Kvartal

KASUMIARUANDED 2002. JA 2001. AASTA KOHTA



	2002 EEK	2001 EEK
Turustuskulud	27 695	0
Üldhalduskulud	395 444	306 687
Muud ärikulud	<u>223 061</u>	<u>288 904</u>
Ärikahjum	646 200	595 591
Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	<u>762</u>	<u>2</u>
Aruandeaasta puhaskahjum	<u>- 645 438</u>	<u>- 595 589</u>

 juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes 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 soovitusel.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

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

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

Tulude arvestus

Müügitulusid kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulude arvestus

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

Raha ja rahakäive

Raha ja raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid.

Põhitegevuse rahakäive on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringute ja finantstegevuse rahakäive on esitatud aruandeperioodil tehtud brutolaekumiste ja väljamaksetena.

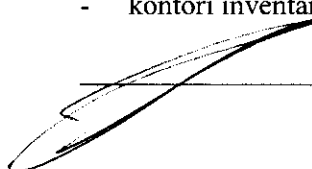
Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Rekonstrueerimisele kuuluvad kasutusel mitteolevad hooned võetakse soetamisel arvele põhivara ehitiste grupis. Kulumi arvestamise seisukohalt käsitletakse neid hooneid lõpetamata ehitusena ega amortiseerita. Kapitaliseeritavate kulude tekkimise hetkest reklassifitseeritakse sellised hooned raamatupidamises ümber lõpetamata ehituse kontole.

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

Kuluminormid on põhivara gruppidel järgnevad:

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

 juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses 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.

Kohustused

Kõik teadaolevad kohustused ja eraldised kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ning nende realiseerumine on tõenäoline. Pikaajalisena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva, ülejäänud kohustused kajastatakse lühiajalisena. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse aruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku 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.

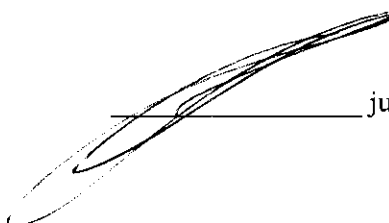
Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva 31. detsember 2002 ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruande perioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Hinnangute kasutamine

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad Firma varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid 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.

 juhatuse liige

AS Tondi Kvartal

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Aitkinnastatud identiteetseks:
Defonte & Touche

LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2000	14 371 500	12 388 265	26 759 765
Soetamine	0	330 600	330 600
31. detsember 2001	14 371 500	12 718 865	27 090 365
Soetamine	0	70 092	70 092
31. detsember 2002	14 371 500	12 788 957	27 160 457
Jääkmaksumus			
31. detsember 2001	14 371 500	12 718 865	27 090 365
31. detsember 2002	14 371 500	12 788 957	27 160 457

Ehitistelt ei ole arvestatud kulumit, kuna on tegemist konserveeritud objektiga, mis ei ole kasutuses ning on käsitletav lõpetamata kapitaalehitusena.

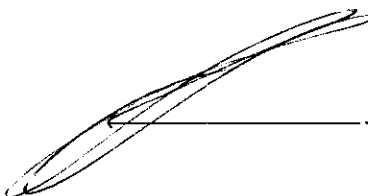
Osa AS-ile Tondi Kvartal kuuluvatest ehitistest on arhitektuurilise väärtusega, mistõttu tulevikus kaasnevad hoonete restaureerimisega suuremad kulutused. Bilansi koostamise päeva seisuga ei ole võimalik restaureerimiskulude väärtust määrata, seetõttu ei ole ka moodustatud reservfondi restaureerimiskulude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

11. detsembril 2002 sõlmis AS Tondi Kvartal AS-iga EE Grupp kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 võlaõigusliku ostu-müügilepingu. Ostu-müügilepingu kohaselt kohustub AS Tondi Kvartal jagama müügiobjektiks oleva kinnistu kolmeks iseseisvaks kinnistuks.

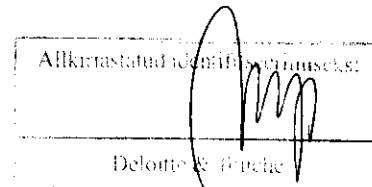
Asjaõiguslepingu sõlmimiseks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused:

1. kehtestatud on detailplaneeringu muutmine vastavalt AS EE Grupp poolt antud detailplaneeringu muutmise lähteülesandele;
2. Riigi Maakatastri pidaja poolt on kinnitatud dokumendid, mille kohaselt müügiobjekti saab kanda kinnistusraamatusse kolme iseseisva kinnistuna.

Poolte kokkuleppel sõlmitakse asjaõigusleping Tuisu tn 22 kinnistule ülalmainitud tingimuste täitmisel hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal.

 juhatuse liige

AS Tondi Kvartal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 3. MAKSUD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

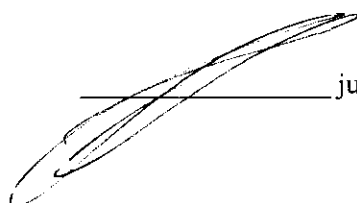
	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Maksude ettemaksed		
Maamaks	994	1 046
Käibemaks	208 298	139 753
Kokku	209 292	140 799
Maksuvõlad		
Tulumaks	1	0
Kokku	1	0

LISA 4. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

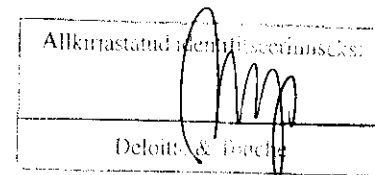
Pikaajalise kohustusena on kajastatud järgmised laenud:

Laen	Jääk seisuga 31.12.2002	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Intressimäär aastas	Tagastamise tähtaeg
	EEK	EEK	EEK	%	
Pro Kapital Eesti AS	25 590 287	0	25 590 287	0	Etteteatamise aeg vähemalt 1 aasta
Kokku	25 590 287	0	25 590 287		

Laen on tagatud laenulepingu järgi kogu AS-i Tondi Kvartal varaga, milleks on kinnistud 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 2002 on 27 160 457 krooni.

 juhatuse liige

AS Tondi Kvartal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. OMAKAPITAL

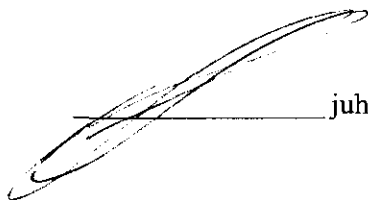
Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev:

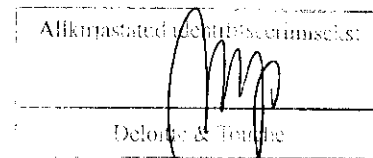
	Aktsia- kapital EEK	Ülekurs EEK	Eelmiste perioodide kogunenud kahjum EEK	Aruande- aasta puhas- kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2000	2 000 000	0	- 975 960	- 484 888	539 152
Aruandeaasta kahjumi suunamine	0	0	- 484 888	484 888	0
eelmiste perioodide kahjumisse					
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	- 595 589	- 595 589
31. detsember 2001	2 000 000	0	- 1 460 848	- 595 589	- 56 437
Aktsiakapitali suurendamine	500 000	0	0	0	500 000
Ülekurs	0	2 000 000	0	0	2 000 000
Aruandeaasta kahjumi suunamine	0	0	- 595 589	595 589	0
eelmiste perioodide kahjumisse					
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	- 645 438	- 645 438
31. detsember 2002	2 500 000	2 000 000	- 2 056 437	- 645 438	- 1 798 125

17. detsembril 2001 võttis AS Tondi Kvartal ainuaktsionär vastu otsuse suurendada seltsi aktsiakapitali 500 000 krooni võrra, lastes välja 500 uut nimelist aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni, ülekursiga 4 000 krooni aktsia kohta, ühe aktsia hinnaks kujunes 5 000 krooni. Aktsiakapitali suurendamise rahaline sissemakse summas 2 500 000 krooni tehti 15. jaanuaril 2002, aktsiakapitali suurendamise kanne kinnitati Äriregistris 4. märtsil 2002.

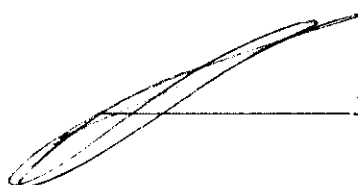
17. detsembri 2001 otsusega kinnitati ka seltsi põhikiri uues redaktsioonis, aktsiakapitali maksimumsuuruseks kinnitati uue redaktsiooni järgi 10 miljonit krooni.

Aruandeaasta lõpuks on aktsiakapital nimiväärtuses 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni aktsia kohta. Põhikirjajärgne maksimaalne aktsiate arv on 10 000 aktsiat.

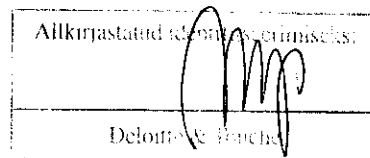
 juhatuse liige

AS Tondi Kvartal**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 6. RAHAKÄIBE ARUANDED**

	Lisa	2002 EEK	2001 EEK
PÕHITEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Aruandeperioodi puhaskahjum		- 645 438	- 595 589
Kahjumi teisendamine neto rahakäibeks põhitegevusest:			
Intressitulu		- 762	-2
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Viitlaekumised		0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	- 68 493	- 53 934
Hankijatele tasumata arved		- 6 748	6 748
Võlad emaettevõtjale		- 53 100	28 652
Maksuvõlad	3	1	0
Rahajäägi muutus põhitegevusest		- 774 540	- 614 112
INVESTEERINGUTE RAHAKÄIVE			
Materiaalse põhivara soetamine	2	- 70 092	- 330 600
Saadud intressid		762	2
Rahajäägi muutus investeerimisest		- 69 330	- 330 598
FINANTSTEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Saadud laenud	8	811 500	945 600
Tagastatud laenud	4,8	- 2 450 000	0
Sissemaksed omakapitali	5	2 500 000	0
Rahajäägi muutus finantstegevusest		861 500	945 600
Rahajäägi kogumuutus		17 630	890
RAHAJÄÄK AASTA ALGUSES		1 034	144
RAHAJÄÄK AASTA LÕPUS		18 664	1 034

 juhatuse liige

AS Tondi Kvartal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Firma on pantinud võlakohustuste ja pikaajaliste kohustuste katteks alljärgnevad varad (pandilepingutes sätestatud 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 ühishüpoteek 40 000 000 krooni ulatuses, intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõuetega 6 000 000 krooni aktsiaseltsi Eesti Ühispank kasuks.	46 000 000
Kokku	46 000 000

LISA 8. SEOTUD OSAPOOLED

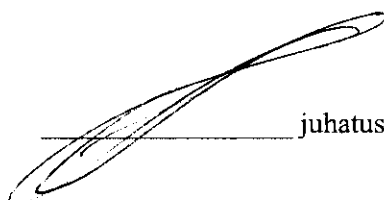
Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid emaettevõtjaga, aktsionäriaga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

2002. aastal on seotud osapooltega toimunud järgmised tehingud:

emaettevõtjalt Pro Kapital Eesti AS ostetud juhtimisteenust 180 000 krooni väärtuses, makstud tagasi pikaajalist laenu summas 2 450 000 krooni ja saadud pikaajalist laenu summas 811 500 krooni.

Seisuga 31.12.2002 on saldod seotud osapooltega järgmised:

pikaajaline võlg emaettevõtjale Pro Kapital Eesti AS	25 590 287
--	------------

 juhatuse liige

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Tondi Kvartal AS-i aktsionärile:

Oleme auditeerinud Tondi Kvartal AS-i (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2002. aastal lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime oma auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes ja selle lisades esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2002 ja aruandeaasta majandustegevuse tulemust kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
20. jaanuar 2003

Deloitte & Touche

AS Deloitte & Touche Audit
20. jaanuar 2003

AS Tondi Kvartal

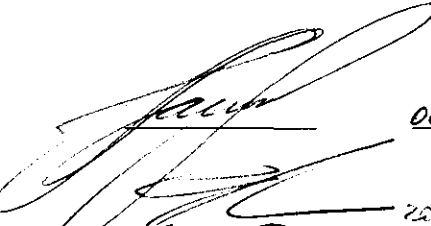
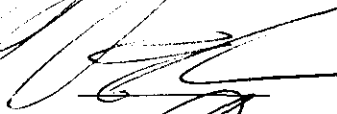
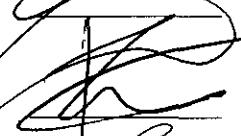
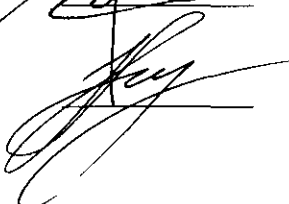
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 6. jaanuaril 2003 koostanud AS Tondi Kvartal tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Tondi Kvartal nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest ning audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse liige		<u>06.01.03</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>06.01.03</u>
Aivar Pihlak	nõukogu esimees		<u>06.01.03</u>
Ernesto A. Preatoni	nõukogu liige		<u>06.01.03</u>
Jarek Särgava	nõukogu liige		<u>06.01.03</u>

AS Deloitte & Touche Audit
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Reg.kood 10687819

Tel: +372 6 406 500
Fax: +372 6 406 503

**Deloitte
& Touche**

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the shareholder of Tondi Kvartal AS:

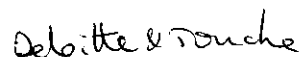
We have audited the annual accounts of Tondi Kvartal AS ("the Company") for the year ended 31 December 2002. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

We conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. Audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the annual accounts of the Company present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2002 and its results for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law.



Villu Vaino
Certified Auditor
20 January 2003



AS Deloitte & Touche Audit
20 January 2003

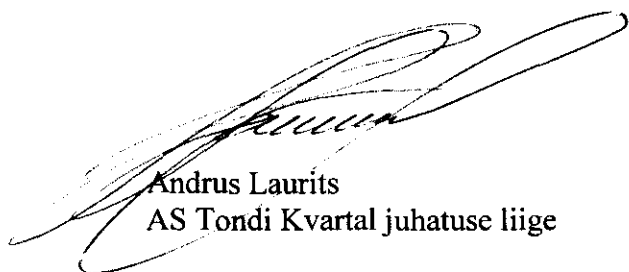
**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

AKTSIASELTS TONDI KVARTAL
Aktsionäride nimekiri

05. juuni 2003.a.

**Aktsiaselts Tondi Kvartal, registrikood 10284292, asukoht vene tn. 9, Tallinn,
aktsionärid:**

**AS Pro Kapital Eesti, reg. nr. 10672309, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, kellele
kuulub 100 % Seltsi aktsiakapitalist.**



Andrus Laurits
AS Tondi Kvartal juhatuse liige

AKTSIASELTS TONDI KVARTAL AKTSIONÄRI OTSUS

Aktsiaselts Tondi Kvartal, registrikood 10284292, asukoht Tallinn (edaspidi aktsiaselts) aktsionäride üldkoosolek toimus 05.juuni 2003 aktsiaseltsi asukohas Vene tn. 9 Tallinn.

Üldkoosolekul olid esindatud aktsiaseltsi ainuaktsionär:

AS Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Narva mnt. 13 Tallinn, kellele kuulub 100 % aktsiaseltsi aktsiakapitalist ning keda esindas juhatuse liige Andrus Laurits

Seega olid kohal kõik aktsionärid ja aktsionäride koosolek oli otsustusvõimeline. Koosoleku juhatajaks ja protokollijaks valiti Andrus Laurits.

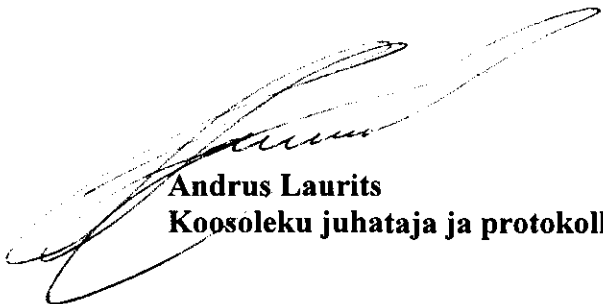
PÄEVAKORD:

Aktsiaseltsi 2002. a. majandusaasta kinnitamine.

OTSUSTATI:

- 1. Lugeda aktsiaseltsi 2002.a. majandusaasta kahjumiks 645 438.- krooni ja kinnitada antud majandusaasta kahjum.**
- 2. Anda Seltsi juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse kinnitamiseks.**

Otsus võeti aktsionäride koosolekul vastu ühehäälselt.



Andrus Laurits
Koosoleku juhataja ja protokollija