

8-22

Maris Kaur

## ***AS Tondi Kvartal***

*Majandusaasta aruanne  
31. detsembril 2003 lõppenud  
majandusaasta kohta*

# AS Tondi Kvartal

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Majandusaasta algus | 1. jaanuar 2003                |
| Majandusaasta lõpp  | 31. detsember 2003             |
| Äriühingu nimetus   | AS Tondi Kvartal               |
| Äriregistri number  | 10284292                       |
| Aadress             | Narva mnt. 13<br>10151 Tallinn |
| Telefon             | 6 144 920                      |
| Faks                | 6 144 929                      |
| Põhitegevusala      | kinnisvaraarendus              |
| Audiitorkontroll    | AS Deloitte & Touche Audit     |

**SISUKORD**

---

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| JUHATUSE DEKLARATSIOON.....                                      | 3  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                             | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                               | 6  |
| BILANSID .....                                                   | 6  |
| KASUMIARUANDED.....                                              | 8  |
| RAHAVOOGUDE ARUANDED .....                                       | 9  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED .....                              | 10 |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....                         | 11 |
| LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....                       | 11 |
| LISA 2. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD ..... | 13 |
| LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA .....   | 13 |
| LISA 4. VÕLAKOHUSTUSED .....                                     | 15 |
| LISA 5. AKTSIAKAPITAL .....                                      | 15 |
| LISA 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA.....                         | 15 |
| LISA 7. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED.....                       | 16 |
| AUDITORI JÄRELDUSOTSUS .....                                     | 17 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....                               | 19 |

# AS Tondi Kvartal

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

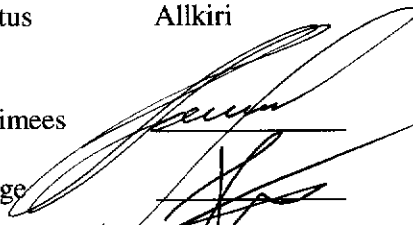
Juhatus on koostanud AS Tondi Kvartal tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta.

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 ilmnescid aruande koostamise kuupäevani 15. märts 2004.

Juhatuse hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

| Nimi             | Ametinimetus     | Allkiri                                                                              | Kuupäev         |
|------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Andrus Laurits   | juhatuse esimees |  | <u>17.03.04</u> |
| Paolo Michelozzi | juhatuse liige   |  | <u>17.03.04</u> |

## AS Tondi Kvartal

### TEGEVUSARUANNE

#### 31. DETSEMBRIL 2003 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 tn 49a; Tondi tn 51; Tondi tn 51d; Tondi tn 51f; Tondi tn 53; Tondi tn 53a; Tondi tn 53c; Tondi tn 55b; Tondi tn 57; Seebi tn 24a/Tondi tn 53b; Tammsaare tee 56/58; Tuisu tn 22. Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile on vastavalt detailplaneeringule plaanis rajada uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned.

Nagu ka eelnevatel perioodidel, tegeleti 2003. 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 sõlmiti uus mehitatud valve leping OÜ-ga K Grupp Turvateenused. Uue lepinguga kaasnesid 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 kohustus AS Tondi Kvartal jagama müügiobjektiks oleva kinnistu kolmeks iseseisvaks kinnistuks. Asjaõiguslepingu sõlmimiseks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused:

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

Lepingujärgselt kohustuti sõlmima asjaõiguslepingut Tuisu tn 22 kinnistule ülalmainitud tingimuste täitmisel hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal. Seoses detailplaneeringu muutmisprotsessi mahukuse ja keerukusega ning 2003. aasta jooksul tekkinud ostjapoolsete täiendavate muudatustega on asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

14. mail 2003 sõlmis AS Tondi Kvartal võlaõigusliku ostu-müügilepingu Kaamos Investeeringute OÜ-ga. Lepingu esemeks on Tuisu tn 22 asuva kinnistu jagamise tulemusena tekkiv kinnistu suurusena 31 000 m<sup>2</sup>. AS Tondi Kvartal kohustus 10 kuu jooksul teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu jagamiseks ja kandma kõik kulud seoses kinnistu jagamisega, sealhulgas kinnistute jagamise maakatastrisse kandmisega. Asjaõigusleping sõlmitakse ühe kuu jooksul arvates päevast, kui kinnistu jagamisel tekkivatele kinnistutele on avatud iseseisvad kinnistusregistri registriosad, parimal juhul sõlmitakse asjaõigusleping koos kinnistu jagamise avaldusega. Seoses ostjapoolsete täiendavate muudatustega detailplaneeringus on kinnistu jagamise protsess pikenenud ja asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

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 otstarbekaks. 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 Tondi tänava rekonstrueerimise ja 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.

## AS Tondi Kvartal

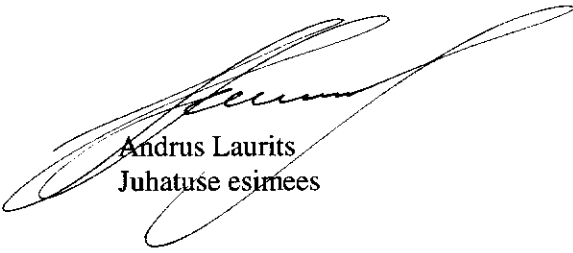
### TEGEVUSARUANNE

#### 31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2003. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2004. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2003. aastal liikmetasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Seisuga 31. detsember 2003 on ettevõtte omakapital 841 475 krooni, mis on alla poole firma aktsiakapitalist. Tuginedes sõlmitud eellepingutele, suurendab 2004. aasta esimesel poolaastal kinnistute notariaalsete ostu-müügilepingute ja asjaõiguslepingute sõlmimisest tekkiv kasum ettevõtte omakapitali nõutava suuruseni.



Andrus Laurits  
Juhatuse esimees

**AS Tondi Kvartal**
**BILANSID**
**SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002**

| <b>VARAD</b>                       | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2003<br/>EEK</b> | <b>31.12.2002<br/>EEK</b> |
|------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Käibevara</b>                   |             |                           |                           |
| Raha ja pangakontod                |             | 1 181                     | 18 664                    |
| Ettemaksed                         |             |                           |                           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2           | 238 059                   | 209 292                   |
| Tulevaste perioodide kulud         |             | 886 755                   | 0                         |
| Kokku                              |             | 1 124 814                 | 209 292                   |
| <b>Käibevara kokku</b>             |             | <b>1 125 995</b>          | <b>227 956</b>            |
| <b>Põhivara</b>                    |             |                           |                           |
| Materiaalne põhivara               | 3           |                           |                           |
| Maa ja ehitised                    |             | 14 371 500                | 14 371 500                |
| Lõpetamata ehitus                  |             | 13 059 464                | 12 788 957                |
| Kokku                              |             | 27 430 964                | 27 160 457                |
| <b>Põhivara kokku</b>              |             | <b>27 430 964</b>         | <b>27 160 457</b>         |
| <b>VARAD KOKKU</b>                 |             | <b>28 556 959</b>         | <b>27 388 413</b>         |

# AS Tondi Kvartal

Alkujastatud identititseerimiseks:

Deloitte & Touche

## BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

|                                             | Lisa | 31.12.2003<br>EEK | 31.12.2002<br>EEK |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>             |      |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>              |      |                   |                   |
| Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest | 3    | 27 590 000        | 0                 |
| Võlad hankijatele                           |      | 1 483             | 0                 |
| Mitmesugused muud lühiajalised võlad        |      |                   |                   |
| Võlad emattevõtjale                         | 4,6  | 124 000           | 0                 |
| Maksuvõlad                                  | 2    | 1                 | 1                 |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>        |      | <b>27 715 484</b> | <b>1</b>          |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>              |      |                   |                   |
| Muud pikaajalised võlad                     |      |                   |                   |
| Võlad emattevõtjale                         | 4,6  | 0                 | 25 590 287        |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>        |      | <b>0</b>          | <b>25 590 287</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>                     |      | <b>27 715 484</b> | <b>25 590 288</b> |
| <b>Omakapital</b>                           |      |                   |                   |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                 | 5    | 2 500 000         | 2 500 000         |
| Ülekurss                                    |      | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Eelmiste perioodide kogunenud kahjum        |      | - 2 701 875       | - 2 056 437       |
| Aruandeaasta kahjum                         |      | - 956 650         | - 645 438         |
| <b>Omakapital kokku</b>                     |      | <b>841 475</b>    | <b>1 798 125</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL<br/>KOKKU</b>   |      | <b>28 556 959</b> | <b>27 388 413</b> |



**AS Tondi Kvartal**
**KASUMIARUANDED**
**2003. JA 2002. AASTA KOHTA**

|                                     | Lisa | 2003<br>EEK    | 2002<br>EEK    |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Turustuskulud                       |      | 0              | 27 695         |
| Üldhalduskulud                      |      | 740 869        | 395 444        |
| Muud äriksulud                      |      | 222 990        | 223 061        |
|                                     |      | <u>963 859</u> | <u>646 200</u> |
| <b>Äriksahjum</b>                   |      |                |                |
| Finantstulud ja -kulud              |      |                |                |
| Muud finantstulud ja -kulud         |      | 7 209          | 762            |
|                                     |      | <u>7 209</u>   | <u>762</u>     |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> |      |                |                |
|                                     |      | 7 209          | 762            |
| <b>Aruandeaasta puhaskahjum</b>     |      | <u>956 650</u> | <u>645 438</u> |

# AS Tondi Kvartal

Alkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

## RAHAVOOGUDE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA

|                                                       | Lisa | 2003<br>EEK         | 2002<br>EEK      |
|-------------------------------------------------------|------|---------------------|------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                         |      |                     |                  |
| Aruandeaasta puhaskahjum                              |      | - 956 650           | - 645 438        |
| Kahjumi teisendamine neto rahavooks<br>äritegevusest: |      |                     |                  |
| Intressitulu                                          |      | - 7 209             | - 762            |
| Muutused käibevarades ja kohustustes:                 |      |                     |                  |
| Ettemaksed                                            |      | - 915 522           | - 68 493         |
| Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest           | 3    | 27 590 000          | 0                |
| Võlad hankijatele                                     |      | 1 483               | - 6 748          |
| Mitmesugused võlad                                    |      | 0                   | - 53 100         |
| Maksuvõlad                                            |      | 0                   | 1                |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                   |      | <b>25 712 102</b>   | <b>- 774 540</b> |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>               |      |                     |                  |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine       | 3    | - 270 507           | - 70 092         |
| Saadud intressid                                      |      | 7 209               | 762              |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>         |      | <b>- 263 298</b>    | <b>- 69 330</b>  |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>              |      |                     |                  |
| Võetud laenud                                         | 6    | 447 500             | 811 500          |
| Võetud laenude tagasimaksed                           |      | - 25 913 787        | - 2 450 000      |
| Sissemaksed omakapitali                               |      | 0                   | 2 500 000        |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>        |      | <b>- 25 466 287</b> | <b>861 500</b>   |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |      | <b>- 17 483</b>     | <b>17 630</b>    |
| <b>RAHA AASTA ALGUSES</b>                             |      | <b>18 664</b>       | <b>1 034</b>     |
| <b>RAHA AASTA LÕPUS</b>                               |      | <b>1 181</b>        | <b>18 664</b>    |

**AS Tondi Kvartal**
**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED  
2003. JA 2002. AASTA KOHTA**

|                                                                     | Aktisia-<br>kapital<br>EEK | Ülekurss<br>EEK  | Eelmiste<br>perioodide<br>kahjum<br>EEK | Aruande-<br>aasta<br>kahjum<br>EEK | Kokku<br>EEK     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>31. detsember 2001</b>                                           | <b>2 000 000</b>           | <b>0</b>         | <b>- 1 460 848</b>                      | <b>- 595 589</b>                   | <b>- 56 437</b>  |
| Aruandeaasta kahjumi<br>suunamine eelmiste<br>perioodide kahjumisse | 0                          | 0                | - 595 589                               | 595 589                            | 0                |
| Aktsiakapitali<br>suurendamine                                      | 500 000                    | 0                | 0                                       | 0                                  | 500 000          |
| Ülekurss                                                            | 0                          | 2 000 000        | 0                                       | 0                                  | 2 000 000        |
| Aruandeaasta kahjum                                                 | 0                          | 0                | 0                                       | - 645 438                          | - 645 438        |
| <b>31. detsember 2002</b>                                           | <b>2 500 000</b>           | <b>2 000 000</b> | <b>- 2 056 437</b>                      | <b>- 645 438</b>                   | <b>1 798 125</b> |
| Aruandeaasta kahjumi<br>suunamine eelmiste<br>perioodide kahjumisse | 0                          | 0                | - 645 438                               | 645 438                            | 0                |
| Aruandeaasta kahjum                                                 | 0                          | 0                | 0                                       | - 956 650                          | - 956 650        |
| <b>31. detsember 2003</b>                                           | <b>2 500 000</b>           | <b>2 000 000</b> | <b>- 2 701 875</b>                      | <b>- 956 650</b>                   | <b>841 475</b>   |

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 5.

**AS Tondi Kvartal****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Firma") 2003. 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 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

**Finantsvarad ja -kohustused**

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Firmale läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

**Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara**

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Firma enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevaid kulunorme:

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

Maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

**AS Tondi Kvartal****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

---

**Kohustused**

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

Kõiki finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

**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 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

**Tulude arvestus**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

**Raha ja rahavood**

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

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

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil 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.

## AS Tondi Kvartal

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**
**LISA 2. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD**

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

|                           | 31.12.2003<br>EEK | 31.12.2002<br>EEK |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Maksude ettemaksed</b> |                   |                   |
| Maamaks                   | 994               | 994               |
| Käibemaks                 | 237 065           | 208 298           |
| <b>Kokku</b>              | <b>238 059</b>    | <b>209 292</b>    |
| <b>Maksuvõlad</b>         |                   |                   |
| Tulumaks                  | 1                 | 1                 |
| <b>Kokku</b>              | <b>1</b>          | <b>1</b>          |

**LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA**

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

|                           | Maa ja ehitised<br>EEK | Lõpetamata ehitus<br>EEK | Kokku<br>EEK      |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>     |                        |                          |                   |
| 31. detsember 2001        | 14 371 500             | 12 718 865               | 27 090 365        |
| Soetamine                 | 0                      | 70 092                   | 70 092            |
| <b>31. detsember 2002</b> | <b>14 371 500</b>      | <b>12 788 957</b>        | <b>27 160 457</b> |
| Soetamine                 | 0                      | 270 507                  | 270 507           |
| <b>31. detsember 2003</b> | <b>14 371 500</b>      | <b>13 059 464</b>        | <b>27 430 964</b> |
| <b>Jääkmaksumus</b>       |                        |                          |                   |
| 31. detsember 2002        | 14 371 500             | 12 788 957               | 27 160 457        |
| 31. detsember 2003        | 14 371 500             | 13 059 464               | 27 430 964        |

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Vastavalt RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kuni ehitus- ja arendustegevuse lõpetamiseni lõpetamata ehitusena materiaalse põhivara hulgas. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Aruandeaastal kapitaliseeriti objekti maksumusse lammutus- ja projekteerimistöid kokku 270 507 krooni ulatuses. Objekti turvamise ning korrashoiuga seotud jooksvad kulud summas 500 936 krooni kajastati kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

Bilansireal "Maa ja ehitised" kajastatakse Tallinnas aadressidel Tuisu tn 22, 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, Tondi tn 55b ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute juurde kuuluvat maad. Maa maksumust ei amortiseerita.

Osa AS-ile Tondi Kvartal kuuluvatest ehitistest on arhitektuurilise väärtusega, mistõttu tulevikus kaasnevad hoonete restaureerimisega suuremad kulutused. Aruande koostamise päeva seisuga ei ole võimalik restaureerimiskulude väärtust määrata, seetõttu ei ole ka moodustatud eraldist 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 planeeriti sõlmida asjaõigusleping Tuisu tn 22 kinnistule ülalmainitud tingimuste täitmisel hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal. Seoses detailplaneeringu muutmisprotsessi mahukuse ja keerukusega ning 2003. aasta jooksul tekkinud ostjapoolsete täiendavate muudatustega on asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

14. mail 2003 sõlmis AS Tondi Kvartal võlaõigusliku ostu-müügilepingu Kaamos Investeeringute OÜ-ga. Lepingu esemeks on Tuisu tn 22 asuva kinnistu jagamise tulemusena tekkiv kinnistu suurusega 31 000 m<sup>2</sup>. AS Tondi Kvartal kohustus 10 kuu jooksul teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu jagamiseks ja kandma kõik kulud seoses kinnistu jagamisega, sealhulgas kinnistute jagamise maakatastrisse kandmisega. Asjaõigusleping sõlmitakse ühe kuu jooksul arvates päevast, kui kinnistu jagamisel tekkivatele kinnistutele on avatud iseseisvad kinnistusregistri registriosad, parimal juhul sõlmitakse asjaõigusleping koos kinnistu jagamise avaldusega. Seisuga 31. detsember 2003 on Kaamos Investeeringute OÜ vastavalt lepingule ettemaksuna üle kandnud kinnistu müügihinna summas 27 590 000 krooni. Seoses ostjapoolsete täiendavate muudatustega detailplaneeringus on kinnistu jagamise protsess pikenenud ja asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

**AS Tondi Kvartal****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 4. VÕLAKOHUSTUSED**

Firmal on alljärgnevad võlakohustused:

|                                                                             | 31.12.2003<br>EEK | 31.12.2002<br>EEK |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Laen emaettevõttelt intressimääraga 0% aastas, tagastamistähtajaga 1 aasta. | 124 000           | 25 590 287        |
| <b>Võlakohustused kokku</b>                                                 | <b>124 000</b>    | <b>25 590 287</b> |
| Sealhulgas lühiajaline osa                                                  | 124 000           | 0                 |
| <b>Pikaajaline osa</b>                                                      | <b>0</b>          | <b>25 590 287</b> |

**LISA 5. AKTSIAKAPITAL**

Seisuga 31. detsember 2003 ja 2002 on Firma aktsiakapital 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Põhikirjajärgne aktsiakapitali maksimumsuurus on 10 miljonit krooni.

**LISA 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema- ja teiste kontserni ettevõtjatega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

|                             | <b>Emaettevõtja Pro Kapital Eesti AS<br/>EEK</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Võetud laenud               | 447 500                                          |
| Võetud laenude tagasimaksed | - 25 913 787                                     |
| Mitmesugused tegevuskulud   | 180 000                                          |

Tehingutes seotud osapooltega rakendati turuhindasid.



**AS Tondi Kvartal****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2003 on kajastatud järgnevalt:

**Emaettevõtja Pro Kapital Eesti AS  
EEK**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Laenuvõlg                             | 124 000        |
| <b>Kokku võlad seotud osapooltele</b> | <b>124 000</b> |

**LISA 7. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED**

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal Hansapank AS 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, Tondi tn 55b ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga kakssada kakskümmend miljonit (220 000 000) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

Ühishüpoteek, millega on hõlmatud lisaks AS-ile Tondi Kvartal kuuluvatele kinnistutele veel 9 Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut, tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja Hansapanga vahel sõlmitud laenulepingut.

11. detsembril 2002 sõlmitud võlaõigusliku ostu-müügilepingu järgselt kohustus AS Tondi Kvartal sõlmima kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 asjaõiguslepingu hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal. 14. mail 2003 sõlmitud võlaõigusliku ostu-müügilepingu alusel kohustus AS Tondi Kvartal 10 kuu jooksul teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 jagamiseks. Seoses ostjate täiendavate muudatustega detailplaneeringus on kinnistu jagamise protsess pikenenud ja asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Tondi Kvartal AS aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS-i Tondi Kvartal (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

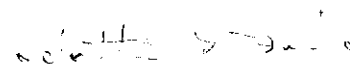
Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes 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 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2003 on Firma netovara 841,475 krooni ja aktsiakapital 2,500,000 krooni. Tegevusaruandes on Firma juhatuse kirjeldanud sõlmitud eellepingutel põhinevat hinnangut Firma tegevuse jätkumiseks 2004. aastal ja omakapitali vastavuste taastamist Äriseadustiku §-ile 301.



Villu Vaino  
Vannutatud audiitor  
15. märts 2004



AS Deloitte & Touche Audit

[Translation from Estonian]

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the shareholder of AS Tondi Kvartal:

We have audited the annual accounts of AS Tondi Kvartal ("the Company") for the year ended 31 December 2003. 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.

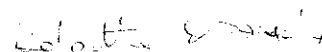
We conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the 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 present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2003, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and standards issued by Estonian Accounting Standards Board.

Without qualifying our opinion we draw attention to the matter that as of 31 December 2003 the Company's equity amounts to 841,475 kroons and its share capital is 2,500,000 kroons. The Management Board of the Company has described in the management report the Company's going concern consideration for 2004 made on basis of the concluded pre-arrangements, and restoration of compliance with § 301 of the Commercial Code.



Villu Vaino  
Certified Auditor  
15 March 2004



AS Deloitte & Touche Audit

## AS Tondi Kvartal

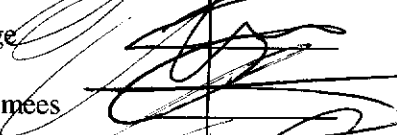
### JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

#### 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 15. märtsil 2004 koostanud AS Tondi Kvartal tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

| Nimi                | Ametinimetus     | Allkiri                                                                              | Kuupäev  |
|---------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Andrus Laurits      | juhatuse esimees |    | 15.03.04 |
| Paolo Michelozzi    | juhatuse liige   |   | 15.03.04 |
| Aivar Pihlak        | nõukogu esimees  |  | 15.03.04 |
| Ernesto A. Preatoni | nõukogu liige    |  | 15.03.04 |
| Jarek Särgava       | nõukogu liige    |  | 15.03.04 |

## AS Tondi Kvartal

### AINUAKTSIONÄRI ANDMED

---

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga *01. aprill 2009* on  
Firma aktsionärid:

| Nimi                 | Aadress                       | Registrikood | Aksia nimiväärtus |
|----------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|
| Pro Kapital Eesti AS | Narva mnt 13<br>10151 Tallinn | 10672309     | 1 000             |

## **AKTSIASELTS TONDI KVARTAL AKTSIONÄRI OTSUS**

Aktsiaselts Tondi Kvartal, registrikood 10284292, asukoht Tallinn ( edaspidi nimetatud kui Selts ) aktsionäride üldkoosolek toimus 01. aprill 2004 aktsiaseltsi asukohas Narva mnt. 13 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.

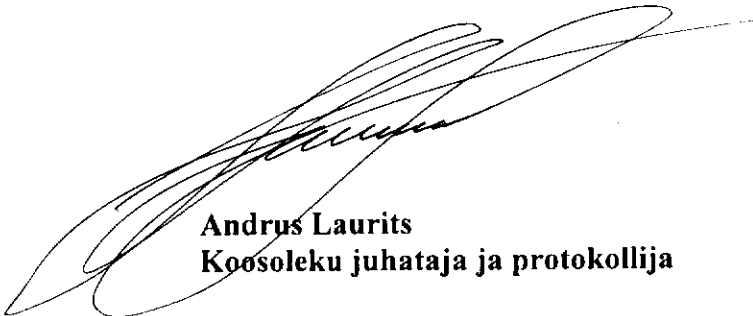
### **PÄEVAKORD:**

**Aktsiaseltsi 2003. a. majandusaasta kinnitamine.**

### **OTSUSTATI:**

- 1. Lugeda aktsiaseltsi 2003.a. majandusaasta kahjumiks 956 650.- krooni ja kinnitada 2003.a. majandusaasta aruanne.**
- 2. Anda Seltsi juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse kinnitamiseks.**

Otsus võeti aktsionäride koosolekul vastu ühehäälselt.



**Andrus Laurits**  
**Koosoleku juhataja ja protokollija**