

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

tänavatalu nimi, Sõjakooli tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Aktsiakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	19
Lisa 12 Muud äritulud	19
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	19
Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20
Lisa 16 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS Tondi Kvartali põhitegevuseks on Kristiine City piirkonna arendamine. AS-le Tondi Kvartal kuuluvad järgmised kinnistud Tallinnas: Tammsaare tee 56/58, Tondi 49a, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53/Sõjakooli 11, Tondi 53a, Tondi 57, Seebi 24a, ja Marsi 5. Kristiine City territooriumile rajatakse vastavalt detailplaneeringule uued korterelamud ja büroohooned. AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine. Kinnistul aadressiga Tondi 53/ Sõjakooli 11 asuv kontorihoone on üürilepingu alusel kasutuses Pro Kapital Eesti grupi ettevõtete kontorina.

2018 aasta kevadel jõudsid lõpule renoveerimistööd Marsi 6 hoones. Varudes kajastatud kinnistu rekonstrueerimisega korterelamuks alustati veebruaris 2017. Hoonesse rajatud 45 omanäolise siselahendusega loft-korterit leidsid kõik uue omaniku 2018 aasta jooksul.

27.06.2018 allkirjastas AS Tondi Kvartal nõukogu osaühingu asutamisotsuse, mille alusel registreeriti 28.06.2018 äriregistris AS Tondi Kvartal tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ. AS Tondi Kvartal tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ asutati Tallinnas asuva Dunte projekti arendamiseks. Tütarettevõtte tegevusalaks ja kavandataavaks majandustegevuseks on kinnisvaraarendus. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas, Tondil, Kristiine City vahetus läheduses asuva Dunte projekti varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.

Kristiine City arendustegevus toimub lisaks ka AS Tondi Kvartal tütarettevõtte OÜ Marsi Elu kaudu. Augustis 2018 sõlmis AS Tondi Kvartal korteriomandite müügilepingu, millega müüs kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Sammu tn 6/6A/6B korteriomandid tütarettevõtjale Marsi Elu OÜ. Tütarettevõtja alustas 2018 sügisel korteriomandite ehitustöödega.

AS Tondi Kvartal müügitulu oli 2018. aastal 3 836 tuhat eurot (2017: 384 tuhat eurot), millest 97% moodustas tulu kinnisvara müügist.

2018. aastal jätkame Kristiine City arendustegevusega ja valmistame ette järgnevate ehitusetappide käivitamist.

Peamised suhtarvud 2018:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: 1,62 (2017: 2,13)

(käibevarad/lühiajalised kohustused)

Omakapitali puhasrentaablus: 0,16 (2017: 0,05)

(puhaskasum/omakapital)

Koguvara puhasrentaablus: 0,15 (2017: 0,05)

(puhaskasum/koguvaram)

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2018. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Ervin Nurmela

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	130 989	522 833	
Nõuded ja ettemaksed	518 887	129 059	2
Varud	176 452	2 769 012	3
Kokku käibevarad	826 328	3 420 904	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 711 085	0	5
Nõuded ja ettemaksed	8 316 500	2 876 069	2
Kinnisvarainvesteeringud	17 730 000	19 032 000	6
Kokku põhivarad	27 757 585	21 908 069	
Kokku varad	28 583 913	25 328 973	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	29 048	28 132	8
Võlad ja ettemaksed	479 516	1 575 574	9
Kokku lühiajalised kohustised	508 564	1 603 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 344 687	2 206 916	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 344 687	2 206 916	
Kokku kohustised	2 853 251	3 810 622	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	159 750	159 750	10
Ülekurss	130 635	130 635	
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 211 988	20 031 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 311	1 180 259	
Kokku omakapital	25 730 662	21 518 351	
Kokku kohustised ja omakapital	28 583 913	25 328 973	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 836 474	384 061	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 849 759	-359 364	13
Brutokasum (-kahjum)	986 715	24 697	
Turustuskulud	-12 461	-34 594	
Üldhalduskulud	-219 695	-229 383	14
Muud äritulud	527 222	243 392	12
Muud ärikulud	-14	6	
Ärikasum (kahjum)	1 281 767	4 118	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 758 113	1 034 303	15
Intressitulud	204 039	207 644	
Intressikulud	-31 289	-43 074	
Muud finantstulud ja -kulud	-319	-22 732	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 212 311	1 180 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 311	1 180 259	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 281 767	4 118	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-527 222	-243 252	6
Kokku korrigeerimised	-527 222	-243 252	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-387 461	-27 628	2
Varude muutus	2 592 560	-2 254 563	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 095 959	1 429 079	9
Kokku rahavood äritegevusest	1 863 685	-1 092 246	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-588 551	-368 747	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 417 773	0	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	5
Antud laenud	-7 400 500	-1 171 000	16
Antud laenude tagasimaksed	2 885 500	2 269 500	16
Laekunud intressid	325 769	344 426	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 362 509	1 074 179	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 155 718	1 743 782	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 028 132	-1 224 244	
Makstud intressid	-20 287	-31 871	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-319	-22 732	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	106 980	464 935	
Kokku rahavood	-391 844	446 868	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	522 833	75 965	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-391 844	446 868	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	130 989	522 833	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	159 750	130 635	15 978	20 031 729	20 338 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 180 259	1 180 259
31.12.2017	159 750	130 635	15 978	21 211 988	21 518 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 212 311	4 212 311
31.12.2018	159 750	130 635	15 978	25 424 299	25 730 662

Vaata lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standarditest. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud AS Pro Kapital Grupp, Ettevõtte emajäse AS Pro Kapital Eesti omanik. AS-ile Pro Kapital Eesti kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest, AS-ile Pro Kapital Grupp kuulub 100% AS Pro Kapital Eesti aktsiatest.

Ettevõtte juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse põhimõttest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mida kontrollitakse emajäse poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emajäse omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või emajäse on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringute soetamist tütarettevõttesse kajastatakse ostumeetodil, mille puhul kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksumuses. Edaspidi kajastatakse tütarettevõtte osasid kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kasum (kahjum) peab sisaldama muuhulgas investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi (kahjumi) elimineerimist. Juhul kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Kapitaliosaluse meetodil kajastatavaid kahjumeid, mis ületavad investori investeeringu omakapitali, kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeeringuobjekti, allahindlusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiarunde real "Üldhalduskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja muud nõuded.

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Intressitulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) kajastatakse varudena soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekute ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluku kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamisel tehtud kulutustest.

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.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu. Ettevõtte käsitleb arendusfaasi algusena hetke kui toimub üks või enam järgmistest sündmustest: broneerimislepingute sõlmimine klientidega, ehitusloa taotlemine kohalikul omavalitsuselt, arenduslaenu laenulepingu sõlmimine ja ehituslepingu sõlmimine.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvara-investeering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Rendid

Ettevõtte rendileandjana.

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

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.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalsetel tehingu tingimustel.

Finantskohustis võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustise edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud laenud.

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale 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 osakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvatud hinnalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tulu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

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.

Maksustamine

Tingimuslik tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavalt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr alates 01.01.2016 on 20/80 väljamaksetelt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju tingimusliku tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustas 25 424 299 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 5 084 860 eurot. Seega oleks netodividendidena võimalik välja maksta 20 339 439 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2018.

Vaata ka lisa 10.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	468 315	468 315	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 990	46 990	0	0	4
Muud nõuded	2	2	0	0	
Intressinõuded	2	2	0	0	
Ettemaksed	358	358	0	0	
Nõuded ematettevõtja vastu	8 319 722	3 222	8 316 500	0	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 835 387	518 887	8 316 500	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	953	953	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126 987	126 987	0	0	4
Muud nõuded	2	2	0	0	
Intressinõuded	2	2	0	0	
Ettemaksed	358	358	0	0	
Nõuded ematettevõtja vastu	916 759	759	916 000	0	16
Nõuded tütarettevõtja vastu	3 905 545	0	3 905 545	0	16
Tütarettevõtja nõude allahindlus	-1 945 476	0	-1 945 476	0	15,16
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 005 128	129 059	2 876 069	0	

2018.a on allahindlus kajastatud finantsinvesteeringute all koos kapitaliosalusest saadud kasumiga. Eelnevatel perioodidel hinnati alla täiendavalt nõuded tütarettevõttele kuna realiseerimata kasumi elimineerimisel ei piisanud investeeringu väärtusest, kuid 2018.a realiseerimata kasum vähenes oluliselt ning täiendav allahindlus on 0 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	176 452	2 769 012
Maa ja lõpetamata ehitised	176 452	2 769 012
Kokku varud	176 452	2 769 012

Seisuga 31.12.2017 varudes lõpetamata toodanguna kajastatud AS Tondi Kvartal renoveerimisel olevad elamispiinnad aadressil Marsi 6, Tallinn on 2018.aasta jooksul valminud ning müüdud. Lõpetamata toodanguna seisuga 31.12.2018 on maa ja lõpetamata ehitised aadressil Marsi 5.

2018. ja 2017. aastal korteriomandeid alla ei hinnatud.

Ettevõtte kõikidele lõpetamata toodanguna ja kinnisvarainvesteeringutena arvel olevatele kinnistutele (v.a. Sõjakooli 11/Tondi 53 4486/111746 mõtteline osa) kogusummas 31 351 705 eurot on seatud hüpoteek tagamaks emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti ja kõigi grupi ettevõtjate poolt võetavaid laenukohustusi AS-ile Swedbank.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	46 990	126 987
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 990	126 987

Vaata lisa 2.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12608273	Marsi Elu OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
14515446	Dunte Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Marsi Elu OÜ	0	0	2 758 261	-1 049 528	1 708 733
Dunte Arendus OÜ	0	2 500	-148		2 352
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 500	2 758 113	-1 049 528	1 711 085

27.06.2018 allkirjastas AS Tondi Kvartal nõukogu osaühingu asutamisotsuse, mille alusel registreeriti 28.06.2018 äriregistris AS Tondi Kvartal tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ. AS Tondi Kvartal tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ asutati Tallinnas asuva Dunte projekti arendamiseks. Tütarettevõtte tegevusalaks ja kavandatavaks majandustegevuseks on kinnisvaraarendus. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas, Tondil, Kristiine City vahetus läheduses asuva Dunte projekti varakogum eraldi ühingsusse ning alustada arendustegevusega.

Tütarettevõtte Marsi Elu OÜ investeeringu väärtust korrigeeritakse realiseerimata kasumi proportsionaalse jäägiga: 2017. aastal realiseerus kasum summas 612 197 eurot ja 2018. aastal 1 138 278 eurot (vaata ka lisa 15). 31.12.2017 seisuga oli Marsi Elu OÜ investeeringu bilansiline väärtus 0, seoses sellega, et realiseerimata kasumi jääk oli suurem kui tütarettevõtte omakapital. 31.12.2018 seisuga on Marsi Elu OÜ investeeringu väärtus 2 515 931 eurot, mida on korrigeeritud realiseerimata kasumi jäägiga 807 198 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	18 420 001
Ostud ja parendused	368 747
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	243 252
31.12.2017	19 032 000
Ostud ja parendused	588 551
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	527 222
Müügid	-2 417 773
31.12.2018	17 730 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	64 800	64 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	72 698	5 041
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 417 773	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2018 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Hindaja on rakendanud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistul aadressiga Tondi 53/Sõjakooli 11 asuv renoveeritud hoovimaja on kontorihooneks üürile antud AS Tondi Kvartal ematähtsusele AS Pro Kapital Eesti, kes tasub lisaks üürile ka hoone haldamisega seotud kulud.

2018 aasta kevadel jõudsid lõpule renoveerimistööd Marsi 6 hoones. Varudes kajastatud kinnistu rekonstrueerimisega korterelamuks alustati veebruaris 2017. Hoonesse rajatud 45 omanäolise siselahendusega loft-korterit müüdi kõik 2018.aasta jooksul.

Augustis 2018 sõlmis AS Tondi Kvartal korteriomandite müügilepingu, millega müüs kinnisvarainvesteeringuna olnud Sammu tn 6/6A/6B korteriomandid Marsi Elu OÜ-le turuväärtuses hinnaga 2 417 773 eurot. Tehingust saadud müügikasum oli 0 eurot.

Vaata ka lisa 7, 11, 12

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	64 800	72 061	6,11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	64 800	64 800	
1-5 aasta jooksul	129 600	194 400	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	730 000	732 000	
Kokku	730 000	732 000	

20.04.2016 sõlmis AS Tondi Kvartal emaettevõtjaga AS Pro Kapital Eesti kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoone aadressil Tondi 53/Sõjakooli 11 üürilepingu, mille alusel kohustus AS Tondi Kvartal andma renoveeritud kontorihoone AS Pro Kapital Eesti valdusse hiljemalt 31.08.2016. Üürileping kehtib kuni 31.12.2021. Kontorihoone kasutusrenditulu oli 2018.aastal 64 800 eurot (2017: 64 800 eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Luminor Bank AS	29 048	29 048			EUR	Laenu lühiajaline osa 31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	29 048	29 048				
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	219 000	0	219 000	0	EUR	31.12.2021
Luminor Bank AS	416 592	0	416 592	0	EUR	02.09.2021
Marsi Elu OÜ	1 679 500	0	1 679 500	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pikaajalised laenud kokku	2 315 092	0	2 315 092	0		
Muud laenukohustised						
Pikaajaline intressivõlg emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti	29 595	0	29 595	0	EUR	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	29 595	0	29 595	0		
Laenukohustised kokku	2 373 735	29 048	2 344 687	0		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Luminor Bank AS	28 132	28 132			EUR	Laenu lühiajaline osa 31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	28 132	28 132				
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	219 000	0	219 000	0	EUR	31.12.2021
Luminor Bank AS	445 640	0	445 640	0	EUR	02.09.2021
Luminor Bank AS	1 523 783	0	1 523 783	0	EUR	28.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 188 423	0	2 188 423	0		
Muud laenukohustised						
Pikaajaline intressivõlg emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti	18 493	0	18 493	0	EUR	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	18 493	0	18 493	0		
Laenukohustised kokku	2 235 048	28 132	2 206 916	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	17 906 452	21 801 013
Kokku	17 906 452	21 801 013

25.04.2016 sõlmiti AS-i Tondi Kvartal ja emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti vahel pikaajalise laenu leping laenulimiidiga 219 000 eurot. Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2021. Laenu tagatiseks on AS-i Tondi Kvartal kogu olemasolev ja tulevikus tekkiv vara. Laenu tagatakse Luminor Bank AS laenulepingust tulenev omafinantseeringu nõue summas 219 000 eurot. Aruandeaasta intressikulu saadud laenult moodustas 11 102 eurot (2017: 10 858 eurot). Laenuintress kuulub tasumisele koos laenuga laenu tagastamise päeval.

21.04.2016 sõlmiti AS Tondi Kvartal ja Luminor Bank AS vahel pikaajalise laenu leping tähtajaga 02.09.2021. Laenu sihtotstarve on Tondi 53/Sõjakooli 11 hoovimaja renoveerimine. Tondi 51/Sõjakooli 11 4486/111746 mõttelisele osale on seatud hüpoteek summas 663 000,00 eurot tagamaks AS Tondi Kvartal laenukohustisi Luminor Bank AS-le. Aruandeaasta intressikulu saadud pangalaenult moodustas 12 567 eurot (2017: 14 500 eurot), intresse tasuti 13 654 eurot.

28.03.2017 sõlmiti AS Tondi Kvartal ja Luminor Bank AS vahel pikaajalise laenu leping tähtajaga hiljemalt kahe aasta jooksul lepingu sõlmimisest (28.03.2019). Laenu sihtotstarve on Marsi 6 korterelamu renoveerimine. Aruandeaasta intressikulu saadud pangalaenult moodustas 6 240 eurot (2017: 12 869 eurot), intresse tasuti 6 634 eurot. Laenulimiidi tasu summas 319 eurot (2017: 15 732 eurot). Laenuleping lõppes märtsis 2018.

28.12.2018 sõlmiti AS Tondi Kvartal ja OÜ Marsi Elu vahel laenuleping laenusummaga 1 679 500 eurot ja tähtajaga nõude saamisest 12 kuu jooksul. Laenu intressikulu oli aruandeaastal 1 380 eurot. Intresse 2018.aastal ei tasutud.

Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Vaata ka lisa 9 ja 16.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	470 866	470 866	0	0	
Muud võlad	7 806	7 806	0	0	
Intressivõlad	1 380	1 380	0	0	16
Muud viitvõlad	6 426	6 426	0	0	
Võlad teistele grupiettevõtetele	844	844	0	0	16
Kokku võlad ja ettemaksed	479 516	479 516	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	546 371	546 371	0	0	
Muud võlad	5 630	5 630	0	0	
Intressivõlad	1 480	1 480	0	0	16
Muud viitvõlad	4 150	4 150	0	0	
Saadud ettemaksed	579 693	579 693	0	0	
Võlad teistele grupiettevõtetele	443 880	443 880	0	0	16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 575 574	1 575 574	0	0	

Rida "Intressivõlad" sisaldab intressikohustust tütarettevõtjale seisuga 31.12.2018 summas 1 380 eurot (lisa 8).

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	159 750	159 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Ettevõtte põhikirjajärgne aktsiakapitali miinimumsuuruseks on 150 000 eurot ja maksimumsuuruseks 600 000 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustas 25 424 299 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 5 084 860 eurot. Seega oleks netodividendidena võimalik välja maksta 20 339 439 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2018.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 836 474	384 061	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 836 474	384 061	
Kokku müügitulu	3 836 474	384 061	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulud kinnisvara müügist	3 716 756	310 000	
Renditulud	64 800	72 061	6,7
Muud tulud	54 918	2 000	
Kokku müügitulu	3 836 474	384 061	

Renditulu sisaldab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoone renti.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	527 222	243 392	6
Kokku muud äritulud	527 222	243 392	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Alltöövõtutööd	-47 689	-27 965
Kinnisvara soetus ja rekonstrueerimiskulud	-2 802 070	-331 399
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 849 759	-359 364

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 814	10 769
Muud	0	1 299
Konsultatsioonid	135 953	144 262
Muud halduskulud	79 928	73 053
Kokku üldhalduskulud	219 695	229 383

Real "konsultatsioonid" kajastatakse juhtimisteenust emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti poolt summas 125 703 eurot (2017: 135 212 eurot).

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 758 113	1 034 303	
Pikaajalise nõude väärtuse korrigeerimine	1 138 278	612 197	5
Tütarettevõtja kasumi kajastamine kap.osaluse meetodil	1 619 983	422 106	5
Tütarettevõtja kahjumi kajastamine kap.osaluse meetodil	-148	0	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 758 113	1 034 303	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	8 319 722	249 439	916 759	237 493
Tütarettevõtjad	0	1 680 880	3 009 597	443 880

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Pro Kapital Eesti	4 700 500	0	0	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
AS Pro Kapital Eesti	2 700 000	0	0	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tütarettevõtjad						
Marsi Elu OÜ	0	485 500	0	0	EUR	leping on lõppenud
Marsi Elu OÜ	0	0	1 679 500	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Marsi Elu OÜ	0	2 400 000	0	0	EUR	leping on lõppenud

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Pro Kapital Eesti	0	0	1 000	978 000	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
AS Pro Kapital Eesti	0	0	219 000	219 000	EUR	31.12.2021
AS Pro Kapital Eesti	1 171 000	255 000	0	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tütarettevõtjad						
Marsi Elu OÜ	0	1 500 000	0	0	EUR	25.02.2019
Marsi Elu OÜ	0	514 500	0	0	EUR	13.03.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	125 703	64 800	135 212	64 800
Tütarettevõtjad	0	2 417 773	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 526	0	570	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	113	0

31.12.2018 seisuga koosnevad kohustised emaettevõtjale summas 249 439 eurot: pikaajaline laenukohustus 219 000 eurot, pikaajaline intressikohustus 29 595 eurot, muud lühiajalised võlad 844 eurot.

31.12.2017 seisuga koosnevad kohustised emaettevõtjale summas 237 493 eurot: pikaajaline laenukohustus 219 000 eurot, pikaajaline intressikohustus 18 493 eurot.

31.12.2018 seisuga koosnevad kohustised tütarvõtjatele summas 1 680 880 eurot: pikaajaline laenukohustus 1 679 500 eurot, lühiajaline intressikohustus 1 380 eurot.

31.12.2017 seisuga koosnevad kohustised tütarvõtjatele summas 433 880 eurot: muud lühiajalised võlad: 443 880 eurot, lühiajaline intressikohustus 0 eurot.

31.12.2018 seisuga koosnevad nõuded emaettevõtjale summas 8 319 722 eurot: pikaajaline laenuõue 8 316 500 eurot, lühiajaline intressinõue 2 367 eurot, muud lühiajalised nõuded 855 eurot.

31.12.2017 seisuga koosnevad nõuded emaettevõtjale summas 916 759 eurot: pikaajaline laenuõue 916 000 eurot, muud lühiajalised nõuded 759 eurot.

Lisainfot ettevõtte omanikega seotud laenudelt on esitatud lisas 8 ja 9.

2018. aastal osutati juhtimisteenuseid emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti poolt summas 125 703 eurot (2017: 135 212 eurot).

Emaettevõtjaga AS Pro Kapital Eesti sõlmitud kontoripinna üürilepingust 2018.aastal saadud renditulu on summas 64 800 eurot (2017: 64 800 eurot).

2016. aastal korregeeriti tütarvõtete Marsi Elu OÜ investeeringu väärtust realiseerimata kasumi elimineerimise mõjuga. Realiseerimata kasumi elimineerimisel ilmnas, et investeeringu väärtus ei olnud piisav ja seetõttu hinnati alla täiendavalt nõuet tütarvõtetele.

31.12.2018 seisuga on realiseerimata kasumit veel 807 198 eurot (31.12.2017: 1 945 476 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	09.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 - 21 esitatud AS Tondi Kvartal (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 6, mille kohaselt sõltub ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus märkimisväärselt hindamisel kasutatud eeldustest ja juhatuse suhtlikkusest need eeldused ettevõtte äritegevuses rakendada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatust peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatust kohustatud hindama ettevõtte suhtlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatust kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suhtlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suhtlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

11. mai 2019

Erki Usin
Vandeauditiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	11.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 211 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 311
Kokku	25 424 299
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 424 299
Kokku	25 424 299

Vastavalt ainuaktsionäri 14.05.2019.a otsusele suunata 2018.a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 211 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 311
Kokku	25 424 299
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 424 299
Kokku	25 424 299

Vastavalt ainuaktsionäri 14.05.2019.a otsusele suunata 2018.a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3716756	96.88%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64800	1.69%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	54918	1.43%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
Faks	+372 6144929
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee