

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

tänavanimi, maja number: Põhja pst 21

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10414

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	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	15



2

Tegevusaruanne

AS Tondi Kvartali põhitegevuseks on Tondi endise sõjaväelinnaku territooriumile rajatava uue elamu- ja kaubandusrajooni arendamine. AS Tondi Kvartal territooriumi ehk endise Tondi sõjaväelinnaku moodustavad järgmiste aadressidega krundid Tallinnas: Tammsaare tee 56/58, Tondi 49a, Tondi 51, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53, Tondi 53a, Tondi 57, Seebi 24a, Marsi 3a/ Marsi 3b/ Marsi 3/ Sammu 6a/ Sammu 6b/ Sammu 6/ Sõjakooli 12/ Sõjakooli 12a/ Sõjakooli 12b/ Sõjakooli 12c (endise nimega Tondi 53c), Marsi 5 (endise nimega Tondi 53b) ja Marsi 6 (endise nimega Tondi 55b). Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile rajatakse vastavalt detailplaneeringule uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned.

AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine.

31.12.2013 seisuga on valmis ehitatud korterid ja büroopinnad aadressil Tondi 51. 2013. aastal sõlmiti ühe büroopinna asjaõigusleping. Seisuga 31.12.2013 on välja üüritud üks äripind. 2013. aastal jätkati uute korterelamute projekteerimistöödega ning sügisest käivitati uute korterite eelmüük. Sellega seondult alustati ka turunduskampaaniat peamiselt veebis, kuid ka ajakirjanduses ning arenduse tutvustamist erinevates kaubanduskeskustes.

Ettevõtte müügitulu oli 2013. aastal 498 tuhat eurot (2012: 34 tuhat eurot), millest 94% moodustas tulu kinnisvara müügist.

2014. aastal planeeritakse jätkata AS-i Tondi Kvartal territooriumi renoveerimis- ja ehitustegevust. 2014. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema uute korterimajade ehitamine ja müük aadressil Marsi 3, Marsi 3a ja Marsi 3b, Tondi 51 müümata elu- ja äripindade turustamine. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt. 03.02.2014 registreeriti äriregistris AS Tondi Kvartal tütarettevõtte OÜ Marsi Elu. Tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja kavandatavaks majandustegevuseks on Tondi elamukvartali teise etapi esimese faasi arendustegevus. Lühiajal on planeeritud võõrandada projekti teostamiseks vajalik AS Tondi Kvartal majandusüksuse osa asutatud tütarettevõttele. Võõrandatav majandusüksuse osa koosneb projekti arendustegevuseks vajalikust kinnistu osast, korterite osas sõlmitud võlaõiguslikest müügilepingutest ja muudest projekti arendamiseks vajalikest lepingute kogumist.

Peamised suhtarvud 2013:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: 13,41 (2012: 10,76)

(käibevarad/lühiajalised kohustused)

Omakapitali puhasrentaablus: -0,04 (2012: -0,03)

(puhaskasum/omakapital)

Koguvara puhasrentaablus: -0,03 (2012: -0,03)

(puhaskasum/koguvamad)

2013. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2014. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2013. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõtte puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

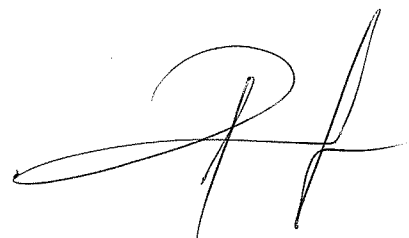
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 296	2 517	
Nõuded ja ettemaksed	84 129	371 917	2
Varud	6 344 660	6 706 035	3
Kokku käibevara	6 443 085	7 080 469	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	237 000	0	2
Materiaalne põhivara	1 094	1 915	
Kokku põhivara	238 094	1 915	
Kokku varad	6 681 179	7 082 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	445 571	604 718	5
Võlad ja ettemaksed	34 729	53 158	6
Kokku lühiajalised kohustused	480 300	657 876	
Kokku kohustused	480 300	657 876	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	159 750	159 750	7
Ülekurss	130 635	130 635	
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 118 145	6 341 069	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-223 629	-222 924	
Kokku omakapital	6 200 879	6 424 508	
Kokku kohustused ja omakapital	6 681 179	7 082 384	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	497 711	33 609	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-452 662	-32 755	9
Brutokasum (-kahjum)	45 049	854	
Turustuskulud	-93 155	-6 745	
Üldhalduskulud	-168 384	-195 044	10
Muud äritulud	1 798	109	
Muud ärikulud	0	-108	
Ärikasum (kahjum)	-214 692	-200 934	
Intressikulud	-9 153	-22 857	
Muud finantstulud ja -kulud	216	867	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-223 629	-222 924	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-223 629	-222 924	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-214 692	-200 934	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	821	820	
Kokku korrigeerimised	821	820	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	279 637	73 726	
Varude muutus	361 375	-53 424	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 954	34 249	
Kokku rahavood äritegevusest	408 187	-145 563	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-300 000	-100 000	12
Antud laenude tagasimaksed	63 000	34 000	12
Laekunud intressid	8 767	766	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-228 233	-65 234	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300 000	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-459 147	0	5
Makstud intressid	-8 628	-22 857	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-400	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-168 175	-22 857	
Kokku rahavood	11 779	-233 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 517	236 171	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 779	-233 654	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 296	2 517	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2011	159 750	130 635	15 978	6 341 069	6 647 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-222 924	-222 924
31.12.2012	159 750	130 635	15 978	6 118 145	6 424 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-223 629	-223 629
31.12.2013	159 750	130 635	15 978	5 894 516	6 200 879

Täiendav info lisas 7.



7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse põhimõttest, arvestades muuhulgas ka sellega, et ettevõtte kuulub Pro Kapital Grupp kontserni, kelle tugi on vajadusel olemas.

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 õiglane 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 väärtuses 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 saldosid.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

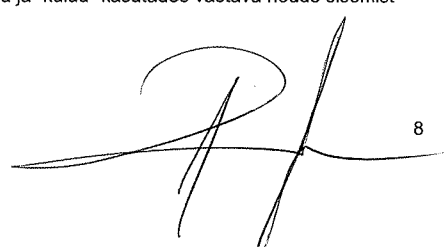
Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

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 "Muud finantstulud ja -kulud" 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 väljaminekutest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varade, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult kasutusest eemaldatud.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

* muu materiaalne põhivara – 20-40% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot.

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.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalsetel tehingu tingimustel.

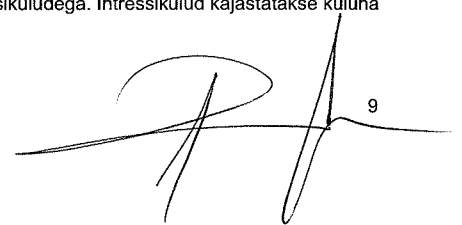
Finantskohustus võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustuse edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist soetusmaksumuses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

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

Finantskohustus 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 finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Muud finantskulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.



Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirja ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summas, 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 tehtavate 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 on 21/79 väljamakselt.

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 2013, moodustas 5 894 516 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 237 848 eurot. Seega oleks netodividendina võimalik välja maksta 4 656 668 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2013.

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 kuuluvaid 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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 276	4 276	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 518	28 518	0	0	4
Ettemaksed	238	238	0	0	
Nõuded emaeettevõtja vastu	288 097	51 097	237 000	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	321 129	84 129	237 000	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 812	6 812	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 457	13 457	0	0	4
Muud nõuded	8 767	8 767	0	0	
Intressinõuded	8 767	8 767	0	0	
Ettemaksed	200	200	0	0	
Nõuded emaeettevõtja vastu	342 681	342 681	0	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	371 917	371 917	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	5 004 337	4 925 416
Maa ja lõpetamata ehitised	5 004 337	4 925 416
Valmistoodang	1 340 323	1 780 619
Valmis ehitised	1 340 323	1 780 619
Kokku varud	6 344 660	6 706 035

Seisuga 31.12.2013 on varudes valmistoodanguna kajastatud AS Tondi Kvartal renoveeritud äri- ja elamispiinnad aadressil Tondi 51, Tallinn ning lõpetamata toodanguna maa ja lõpetamata ehitised aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi 49a, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53, Tondi 53a, Tondi 57, Seebi 24a, Marsi 3a/ Marsi 3b/ Marsi 3/ Sammu 6a/ Sammu 6b/ Sammu 6/ Sõjakooli 12/ Sõjakooli 12a/ Sõjakooli 12b/ Sõjakooli 12c (endise nimega Tondi 53c), Marsi 5 (endise nimega Tondi 53b) ja Marsi 6 (endise nimega Tondi 55b).

2013. ja 2012. aastal korteriomandeid alla ei hinnatud.

Ettevõtte poolt rendile antud varudelt aadressil Tondi 51 teeniti 2013. aastal renditul 20 105 eurot (2012: 24 139 eurot), vt. lisa 8.

Ettevõtte kinnistule aadressil Tondi tn 51, Tallinn, on seatud hüpoteek summas 2 939 936 eurot tagamaks laenukohustusi AS-ile Swedbank, vt lisa 5. Samuti on seatud ühishüpoteek kõikidele lõpetamata toodanguna arvel olevatele kinnistutele kogusummas 31 351 705 eurot tagamaks emaeettevõtja AS Pro Kapital Eesti ja kõigi grupi ettevõtjate poolt võetavaid laenukohustusi AS-ile Swedbank.



Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	28 518	13 457	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 518	13 457	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen AS-It Swedbank	445 571	445 571			6 kuu Euribor + 2,5%	euro	16.07.2014
Lühiajalised laenud kokku	445 571	445 571					
Laenukohustused kokku	445 571	445 571					

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen AS-It Swedbank	604 718	604 718			6 kuu Euribor + 2,5%	euro	16.07.2013
Lühiajalised laenud kokku	604 718	604 718					
Laenukohustused kokku	604 718	604 718					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	6 344 660	6 706 035
Kokku	6 344 660	6 706 035

Vastavalt laenulepingu tingimustele makstakse laenu tagasi siis kui Ettevõtte teostab äri- ja elamispindade müügi.



Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 662	16 662	0	0
Muud võlad	2 990	2 990	0	0
Saadud ettemaksed	15 077	15 077	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	34 729	34 729	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 300	13 300	0	0
Muud võlad	4 336	4 336	0	0
Saadud ettemaksed	35 522	35 522	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	53 158	53 158	0	0

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	159 750	159 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500

Seisuga 31.12.2013 on Ettevõtte aktsiakapital 159 750 eurot, mis jaguneb 2 500 aktsiaks nimiväärtusega 63,90 eurot.

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	497 711	33 609	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	497 711	33 609	
Kokku müügitulu	497 711	33 609	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulud kinnisvara müügist	466 458	0	
Renditulud	29 645	33 352	3
Tulud muude teenuste eest	1 608	257	
Kokku müügitulu	497 711	33 609	

Renditulu sisaldab nii varudes olevate kui ka allrendile võetud korteriomandite renti.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012
Alltöövõtutööd	9 488	32 755
Kinnisvara soetus ja rekonstrueerimiskulud	443 174	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	452 662	32 755

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	54 551	54 554
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-671
Amortisatsioonikulu	821	820
Muud	238	220
Konsultatsioonid	52 234	72 864
Muud halduskulud	60 540	67 257
Kokku üldhalduskulud	168 384	195 044

Lisa 11 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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	288 097	0	342 681	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 465	0	4 336

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	47 556	616	300 000	63 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 303	0	0	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	59 800	0	100 000	100 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 978	0	0	0

Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 on nõuded emaettevõtjale välja toodud lisas 2 ja kohustused teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele lisas 6.

2013. aastal anti emaettevõtjale 17.12.2013 sõlmitud laenulepingu alusel pikaajalist laenu kogusummas 300 000 eurot (2012: 100 000 eurot). Laenukiir on 1 miljonit eurot, laenu alusvaluutaks on EUR ja intressimääraks 5% aastas. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast. Laenu tagastati 2013. aastal rahaliselt summas 63 000 eurot (2012: rahaliselt 34 000 eurot, mitterahaliselt 66 000 eurot).

Intressitulu emaettevõtjale antud laenult moodustas 2013. aastal 616 eurot (2012: 867 eurot), millest 2013. aastal laekus 0 eurot (2012: rahaliselt 766 eurot, mitterahaliselt 101 eurot).

2013. aastal osutati juhtimisteenusid emaettevõtja poolt summas 47 556 eurot (2012: 59 800 eurot).

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

30.01.2014 allkirjastas AS Tondi Kvartal juhatuse liige osaühingu asutamisotsuse, mille alusel registreeriti 03.02.2014 äriregistris AS Tondi Kvartal tütarettevõtte OÜ Marsi Elu. Tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja kavandatavaks majandustegevuseks on Tallinnas asuva Tondi elamukvartali teise etapi esimese faasi arendustegevus. Lühiajal on planeeritud võõrandada projekti teostamiseks vajalik AS Tondi Kvartal majandusüksuse osa asutatud tütarettevõttele. Võõrandatav majandusüksuse osa koosneb projekti arendustegevuseks vajalikust kinnistu osast, korterite osas sõlmitud võlaõiguslikest müügilepingutest ja muudest projekti arendamiseks vajalikest lepingute kogumist.



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2014

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Allan Remmelkoor

Juhatuseliige 21.02.2014

Paolo Vittorio Michelozzi

Juhatuseliige



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2013, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

25. veebruar 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	25.02.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 118 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-223 629
Kokku	5 894 516
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 894 516
Kokku	5 894 516

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 118 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-223 629
Kokku	5 894 516
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 894 516
Kokku	5 894 516

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	466458	93.72%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29645	5.96%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1608	0.32%	Ei

Sidevahendid

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