

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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; tiina@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Aktsiakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

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

AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine.

31.12.2012 seisuga on valmis ehitatud korterid ja büroopinnad aadressil Tondi 51. 2012. aastal sõlmiti notariaalne võlaõiguslik müügileping ühe korteri ja kahe parklakoha müügiks, asjaõigusleping sõlmitakse hiljemalt 22.03.2013. Seisuga 31.12.2012 on välja üüritud kaks äripinda.

Ettevõtte müügitulu oli 2012. aastal 34 tuhat eurot (2011: 933 tuhat eurot), millest 99% moodustas tulu kinnisvara üürimisest.

2013. aastal planeeritakse jätkata AS-i Tondi Kvartal territooriumi renoveerimis- ja ehitustegevust. 2013. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Tondi 51 müümata elu- ja äripindade turustamine ning äripindade üürileandmine. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt.

Peamised suhtarvud 2012:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: 10,76 (2011: 11,65)

(käibevarad/lühiajalised kohustused)

Omakapitali puhasrentaablus: -0,03 (2011: -0,04)

(puhaskasum/omakapital)

Koguvara puhasrentaablus: -0,03 (2011: -0,04)

(puhaskasum/koguvamad)

2012. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2013. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2012. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõtte puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 517	236 171	
Nõuded ja ettemaksed	371 917	379 542	2
Varud	6 706 035	6 652 611	4
Kokku käibevara	7 080 469	7 268 324	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 915	2 735	
Kokku põhivara	1 915	2 735	
Kokku varad	7 082 384	7 271 059	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	604 718	604 718	5
Võlad ja ettemaksed	53 158	18 909	6
Kokku lühiajalised kohustused	657 876	623 627	
Kokku kohustused	657 876	623 627	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	159 750	159 750	7
Ülekurss	130 635	130 635	
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 341 069	6 621 304	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 924	-280 235	
Kokku omakapital	6 424 508	6 647 432	
Kokku kohustused ja omakapital	7 082 384	7 271 059	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	33 609	933 376	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-32 755	-976 968	9
Brutokasum (-kahjum)	854	-43 592	
Turustuskulud	-6 745	-12 270	
Üldhalduskulud	-195 044	-188 395	10
Muud äritulud	109	2 722	
Muud ärikulud	-108	0	
Ärikasum (kahjum)	-200 934	-241 535	
Finantstulud ja -kulud	-21 990	-38 700	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-222 924	-280 235	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 924	-280 235	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-200 934	-241 535	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	820	0	10
Muud korrigeerimised	0	-750	
Kokku korrigeerimised	820	-750	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	73 726	728 571	
Varude muutus	-53 424	689 708	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 249	-656 295	6
Kokku rahavood äritegevusest	-145 563	519 699	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 735	
Antud laenud	-100 000	0	12
Antud laenude tagasimaksed	34 000	0	12
Laekunud intressid	766	16 999	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-65 234	14 264	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-251 719	5
Makstud intressid	-22 857	-50 888	5,11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 857	-302 607	
Kokku rahavood	-233 654	231 356	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	236 171	4 815	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-233 654	231 356	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 517	236 171	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	159 779	130 635	15 978	6 621 275	6 927 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-280 235	-280 235
Muud muutused omakapitalis	-29	0	0	29	0
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

Täiendav info lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuses, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2012. aastal on kasumiaruande võrdlusandmeid korrigeeritud vastavalt RTJ-le 2 järgmiselt:

Kasumiaruanne	2011	Korrigeeritud	2011 korrigeeritud
---------------	------	---------------	--------------------

Turustuskulud	10 080 EUR	+ 2 190 EUR	12 270 EUR
---------------	------------	-------------	------------

Üldhalduskulud	155 100 EUR	+ 33 295 EUR	188 395 EUR
----------------	-------------	--------------	-------------

Muud ärikulud	35 485 EUR	- 35 485 EUR	0 EUR
---------------	------------	--------------	-------

Kokku	200 665 EUR	0 EUR	200 665 EUR
-------	-------------	-------	-------------

Korrigeerimisega on muudetud maa- ja reklaamimaksu esitusviisi kasumiaruandes - reklaamimaks kajastatakse edaspidi kasumiaruande real "Turustuskulud" ja maamaks kajastatakse kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

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.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses 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

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode jääke.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest on maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvad summad.

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete väärtuse langusele. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendusena.

Varud

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused. Varude allahindlus neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamisel tehtud kulutustest. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud laenuintressid. 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.

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

* muu materiaalne põhivara – 20-40% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 000

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 osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega 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 algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud- ja kulud" nende tekkimise perioodil.

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 sissemaid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakset.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksetega 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 2012, moodustas 6 118 145 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 284 810 eurot. Seega oleks netodividendina võimalik välja maksta 4 833 335 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2012.

Seotud osapooled

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summades, 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 perioodide(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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			
Ostjatelt laekumata arved	6 812	6 812			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 457	13 457			3
Muud nõuded	8 767	8 767			
Intressinõuded	8 767	8 767			
Ettemaksed	200	200			
Muud nõuded emajärel	342 681	342 681			12
Kokku nõuded ja ettemaksed	371 917	371 917			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 090	4 090			
Ostjatelt laekumata arved	4 761	4 761			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-671	-671			10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 551	5 551			3
Muud nõuded	8 767	8 767			
Intressinõuded	8 767	8 767			
Ettemaksed	194	194			
Muud nõuded emajärel	360 940	360 940			12
Kokku nõuded ja ettemaksed	379 542	379 542			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	1 895
Käibemaks	13 457	0	5 551	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 457	0	5 551	1 895

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Lõpetamata toodang	4 925 416	4 871 992	
Valmistoodang	1 780 619	1 780 619	5
Kokku varud	6 706 035	6 652 611	

Seisuga 31.12.2012 on varudes valmistoodanguna kajastatud AS Tondi Kvartal renoveeritud äri- ja elamispinnad aadressil Tondi 51, Tallinn ning lõpetamata toodanguna maa ja lõpetamata ehitised aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53, Tondi 57, Tondi 53a, Seebi 24a, Tondi 53b, Tondi 49a, Marsi 3a/ Marsi 3b/ Marsi 3/ Sammu 6a/ Sammu 6b/ Sammu 6/ Sõjakooli 12/ Sõjakooli 12a/ Sõjakooli 12b/ Sõjakooli 12c (endise nimega Tondi 53c) ja Marsi 6.

2012. ja 2011. aastal korteriomandeid alla ei hinnatud.

Ettevõtte poolt rendile antud varudelt aadressil Tondi 51 teeniti 2012. aastal renditulu 24 139 eurot (2011: 41 518 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 Ettevõtte kinnistule aadressi Tondi tn 53, Tallinn, summas 31 351 705 eurot tagamaks emaeetevõtja AS Pro Kapital Eesti laenukohustusi AS-ile Swedbank.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen AS-lt 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					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen AS-lt 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		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	1 780 619	1 780 619
Kokku	1 780 619	1 780 619

2012. aastal moodustasid intressikulud 22 857 eurot (2011: 48 716 eurot), vt lisa 11.

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 663	5 663			
Maksuvõlad	1 895	1 895			3
Muud võlad	3 156	3 156			12
Saadud ettemaksed	8 195	8 195			
Kokku võlad ja ettemaksed	18 909	18 909			

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	159 750	159 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500

Seisuga 31.12.2012 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)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 609	933 376
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 609	933 376
Kokku müügitulu	33 609	933 376
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	0	882 868
Renditulud	33 352	50 187
Tulud muude teenuste eest	257	321
Kokku müügitulu	33 609	933 376

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

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Alltöövõtutööd	32 755	24 144
Kinnisvara soetus ja rekonstrueerimiskulud	0	952 824
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	32 755	976 968

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	54 554	33 295	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-671	671	2
Amortisatsioonikulu	820	0	
Muud	220	1 161	
Konsultatsioonid	72 864	81 456	
Muud halduskulud	67 257	71 812	
Kokku üldhalduskulud	195 044	188 395	

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	867	10 766	
Intressitulu laenudelt	867	0	12
Intressitulu kapitalirendilt	0	10 766	
Intressikulud	-22 857	-48 716	
Intressikulu laenudelt	-22 857	-48 716	5
Muud finantstulud ja -kulud	0	-750	
Kokku finantstulud ja -kulud	-21 990	-38 700	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustustase 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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	342 681	0	360 940	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 336	0	3 156

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
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	65 000	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 551	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	765 221	0	0

Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 on nõuded emaettevõtjale välja toodud lisas 2 ja kohustused teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele lisas 6.

2012. aastal anti emaettevõtjale 28.09.2012 sõlmitud laenulepingu alusel pikaajalist laenu kogusummas 100 000 eurot. Laenulimiit 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 2012. aastal rahaliselt 34 000 eurot, laenu mitterahaline tagastus 66 000 eurot toimus vastavalt 12.12.2012 sõlmitud kokkuleppele nõuete ja kohustuste tasaarvestuse kohta. Intressitulu emaettevõtjale antud laenult moodustas 2012. aastal 867 eurot (2011: 0 eurot), millest 2012. aastal laekus rahaliselt 766 eurot ning mitterahaliselt omavahelisi nõudeid ja kohustusi tasaarvestades 101 eurot. 2012. aastal osutati juhtimisteenuseid emaettevõtja poolt summas 59 800 eurot (2011: 65 000 eurot).

Aruande allkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allan Remmelkoor

Paolo Vittorio Michelozzi

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri

A handwritten signature in black ink is written over two horizontal lines. To the left of the signature, a date is written in a cursive script, appearing to be '12.12.2012'.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2012, 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. 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 2012, 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

15. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	15.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 341 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 924
Kokku	6 118 145
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 118 145
Kokku	6 118 145

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 341 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-222 924
Kokku	6 118 145
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 118 145
Kokku	6 118 145

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33352	99.24%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	257	0.76%	Ei

Sidevahendid

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