

AS TONDI KVARTAL

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2010 lõppenud
majandusaasta kohta*

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

tänavamaja number: Põhja pst 21

linn: Tallinn

postisihthumber: 10414

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6144 920

faks: +372 6144 929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	12
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Kapitalirent	14
Lisa 6 Laenukohustused	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8 Müügitulu	17
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 10 Seotud osapooled	19
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	20

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 krundid järgmiste aadressidega Tallinnas: Tondi 51, Tammsaare tee 56/58, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53c, Tondi 53, Tondi 57, Tondi 53a, Seebi 24a, Tondi tn 53b, Tondi 49a ja Marsi 6. Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile rajatakse vastavalt detailplaneeringule uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned. AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine.

31.12.2010.a. seisuga on valmis ehitatud korterid ja büroopinnad aadressil Tondi 51. 2010. aastal sõlmiti notariaalsed ost-müügilepinguid kokku kuue korteri kohta. Seisuga 31.12.2010.a. on välja renditud neli äripinda ning üks elupind on antud rendile kapitalirendilepinguga.

Ettevõtte müügitulu oli 2010. aastal 10 miljonit krooni (2009.a. 12,8 miljonit), millest 93% moodustas tulu kinnisvara müügist.

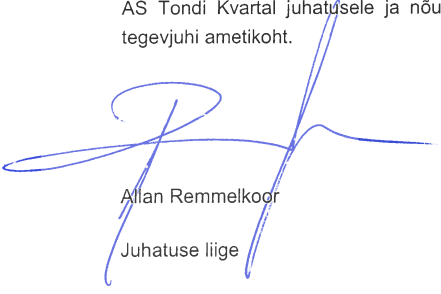
Turul jätkuvalt valitsev situatsioon mõjutab negatiivselt AS Tondi Kvartal müügitulu, jälgime hoolega turgu ning 2011. aastal ei planeeri jätkata renoveerimis- ja ehitustegevust pooleliolevates kasarmutes. 2011. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Tondi 51 müümata elu- ja äripindade turustamine ning äripindade üürileandmine. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt.

Peamised suhtarvud:

	2010	2009
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja		
(käibevarad/lühiajalised kohustused)	5,52	4,08
Omakapitali puhasrentaablus		
(puhaskasum/omakapital)	-0,05	-0,2
Koguvara puhasrentaablus		
(puhaskasum/koguvard)	-0,04	-0,15
Müügitulu kasv	-21%	49%

2010. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2011. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2010. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõtte puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Allan Remmelkoor

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	75 337	126 643	
Nõuded ja ettemaksed	17 435 734	20 706 428	2
Varud	114 882 327	124 373 992	4
Kokku käibevara	132 393 398	145 207 063	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	4 381 048	5
Kokku põhivara	0	4 381 048	
Kokku varad	132 393 398	149 588 111	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18 582 456	26 794 447	6
Võlad ja ettemaksed	5 416 501	8 811 733	7
Kokku lühiajalised kohustused	23 998 957	35 606 180	
Kokku kohustused	23 998 957	35 606 180	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 500 000	2 500 000	
Ülekurss	2 044 000	2 044 000	
Kohustuslik reservkapital	250 000	250 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	109 187 931	131 424 329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 587 490	-22 236 398	
Kokku omakapital	108 394 441	113 981 931	
Kokku kohustused ja omakapital	132 393 398	149 588 111	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	10 073 861	12 825 114	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 657 352	-15 913 167	
Brutokasum (-kahjum)	416 509	-3 088 053	
Turustuskulud	-375 784	-62 763	
Üldhalduskulud	-4 975 069	-18 984 530	
Muud äritulud	645 903	3 605 400	
Muud ärikulud	-561 504	-565 600	
Ärikasum (-kahjum)	-4 849 945	-19 095 546	
Finantstulud ja -kulud	-737 545	-3 140 852	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 587 490	-22 236 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 587 490	-22 236 398	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 849 945	-19 095 546	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-41 897	-67 031	
Kokku korrigeerimised	-41 897	-67 031	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 854 506	670 562	2
Varude muutus	9 491 665	24 631 486	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 411 449	-163 454	4
Kokku rahavood äritegevusest	9 042 880	5 976 017	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-905 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	905 000	0	
Laekunud intressid	5 513	10	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 002	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 513	1 012	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	34 619 698	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 211 991	-6 512 251	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-33 306 698	
Makstud intressid	-887 708	-1 322 224	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 099 699	-6 521 475	
Kokku rahavood	-51 306	-544 446	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	126 643	671 089	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-51 306	-544 446	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 337	126 643	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	2 500 000	2 000 000	250 000	22 023 404	26 773 404
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-22 236 398	-22 236 398
Muud muutused omakapitalis	0	44 000	0	109 400 925	109 444 925
31.12.2009	2 500 000	2 044 000	250 000	109 187 931	113 981 931
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-5 587 490	-5 587 490
31.12.2010	2 500 000	2 044 000	250 000	103 600 441	108 394 441

Seisuga 31. detsember 2010 ja 2009 on Ettevõtte aktiikapital 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Põhikirjajärgne aktiikapitali maksimumsuurus on 10 miljonit krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2010. 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 Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik kuni kolme kuu jooksul vahetada teadaoleva rahasumma vastu ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal. Sellisteks kõrge likviidsusega investeeringuteks loetakse kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondide osakuid.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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 bilansist välja.

Varud

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. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud laenu intressid. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

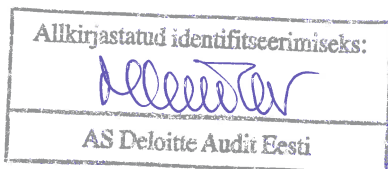
Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla järgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).
- Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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.

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Rendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved lasuvad rendileandjal.

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.

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

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Finantskohustused

Kõiki finantskohustusi, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud finantskohustused, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

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

Võetud laenud

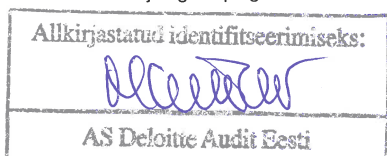
Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud- ja kulud" nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulud kinnisvara-müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.



9

Müügitulu kajastab müüdnud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

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.

Lisainformatsioon

Reservid

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

Potentsiaalne tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2010. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 103 600 441 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 27 539 358 krooni.



10

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	68 841	455 829	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	469 555	841 280	3
Muud nõuded	12 259 735	19 373 890	
Ettemaksed	21 850	3 488	
Muud kapitalirendi nõuded (lisa 5)	4 381 048	4 381 048	5
Laekumata intressid	234 705	31 941	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	17 435 734	25 087 476	

Real "Muud nõuded" kajastatakse 31.12.2010 seisuga lühiajalist nõuet emattevõttele summas 12 259 735 krooni (2009.a. 19 189 135 krooni). Lisainfo lisa 10.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	29 651	0	0
Käibemaks	333 007	0	804 096	0
Ettemaksukonto jääk	136 548		37 184	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	469 555	29 651	841 280	0

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Valmistoodang	114 649 149	124 328 203
Müügiks ostetud kaubad	233 178	45 789
Kokku varud	114 882 327	124 373 992

Seisuga 31.12.2010 on varudes kajastatud AS-i Tondi Kvartal renoveeritud äri-ja elamispinnad aadressiga Tondi 51, Tallinn ning maa ja lõpetamata ehitised aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi 51d, Tondi 51f, Tondi 53c, Tondi 53, Tondi 57, Tondi 53a, Seebi 24a, Tondi tn 53b, Tondi 49a ja Marsi 6.

Seoses kinnisvaraturu situatsiooniga ning turuhindade langusega hinnati 2010.a. alla Tondi 51 kortereid ja äripindu summas 1 033 681 krooni (2009.a 15 768 011 krooni).

Ettevõtte poolt rendile antud varudelt aadressiga Tondi 51 teeniti 2010.a. renditulu 632 705 krooni (2009.a. 811 183 krooni), vt. lisa 8.

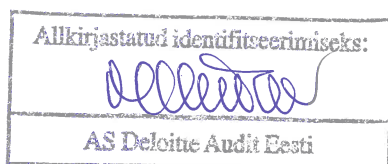
Panditud varad.

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Swedbank kasuks Tallinna linnas aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a, Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, Marsi 6 ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. 24. septembril 2004 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt viis teistele Pro Kapitali kontserni tütarettevõtetele kuuluvat kinnistut. 19. detsember 2006 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt Tondi 51 kinnistu.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Swedbank kasuks AS-ile Tondi Kvartal kuuluvate ülalmainitud kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 100 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele ühishüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Ühishüpoteek tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja Swedbank AS vahel sõlmitud laenulepingut. 19. detsember 2006 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt Tondi 51 kinnistu.

19. detsember 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Swedbank kasuks AS-ile Tondi Kvartal kuuluva kinnistu aadressiga Tondi 51 esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga 46 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Hüpoteek tagab 15. detsembril 2006 AS Tondi Kvartal ja AS Swedbank vahel sõlmitud laenulepingut.

19. novembril 2010 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Swedbank kasuks Tallinna linnas aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a, Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, Marsi 6 ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi summas 150 207 000 kr igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Ühishüpoteek tagab kõiki hüpoteegipidaja nõuded AS Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Tallinna Moekombinaat vastu.



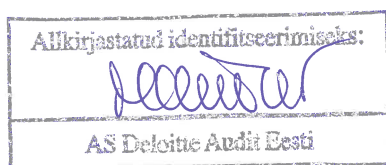
Lisa 5 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja				
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Eraisik	4 381 048	4 381 048	0	0
Kapitalirendinõuded kokku	4 381 048	4 381 048	0	0

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Eraisik	4 381 048	0	4 381 048	0
Kapitalirendinõuded kokku	4 381 048	0	4 381 048	0

01.10.2009. sõlmis AS Tondi Kvartal kapitalirendilepingu eraisikuga Tondi 51 asuva korteriomandi rendiks, intressimääraga 5% kalendriaastas, alusvaluutas EEK. Rentnik kohustub korteri välja ostma hiljemalt 31.05.2011.
Intressitulu teeniti 2010.a. 187 759 krooni (2009.a. 31 941 krooni).



Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen AS-lt Swedbank	18 582 456	18 582 456	0	0
Lühiajalised laenud kokku	18 582 456	18 582 456	0	0
Laenukohustused kokku	18 582 456	18 582 456	0	0

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen AS-lt Swedbank	26 794 447	26 794 447	0	0
Lühiajalised laenud kokku	26 794 447	26 794 447	0	0
Laenukohustused kokku	26 794 447	26 794 447	0	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	40 743 518	40 743 518
31.12.2009	50 513 780	50 513 780

16.01.2009.a sõlmiti AS-ga Swedbank laenuleping summas 33 306 698 krooni, intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 2,75%, alusvaluutas EEK. Laenuleping refinantseerib AS Tondi Kvartal ja AS Swedbank vahel sõlmitud arvelduskrediidilepingut.

Laenu tagastamise tähtaeg on 16.01.2012.a.

Kohustus on tagatud hüpoteegiga 46 000 000 krooni Tondi 51, Tallinn kinnistule.

2010. aastal moodustasid intressikulud 903 925 krooni (2009.a. 1 339 984 krooni).

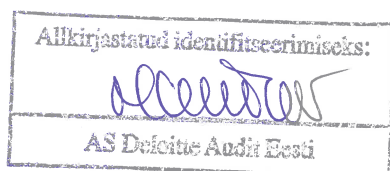
Vastavalt laenulepingu tingimustele makstakse laenu tagasi siis kui Ettevõtte teostab äri- ja elamispindade müügi. Laen on kajastatud lühiajalisena kuna juhtkonna eeldusel müüakse 2011. aastal niipalju äri-ja elamispindu, et laen suudetakse täies mahus tagasi maksta.



Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	150 365	159 216	
Maksuvõlad	29 651	0	3
Muud võlad	107 242	129 183	
Saadud ettemaksed	5 095 266	8 505 574	
Intressivõlad	33 977	17 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 416 501	8 811 733	



Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 073 861	12 825 114
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	10 073 861	12 825 114
Kokku müügitulu	10 073 861	12 825 114
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Tulud kinnisvara müügist	9 382 917	12 005 457
Renditulud	632 705	811 183
Tulud muude teenuste eest	58 239	8 474
Kokku müügitulu	10 073 861	12 825 114



Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	208 277	31 951
Intressikulud	-903 925	-3 105 772
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 705	-16 736
Muud finantstulud ja -kulud	-40 192	-50 295
Kokku finantstulud ja -kulud	-737 545	-3 140 852



Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustulase emajettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustulase emajettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emajettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emajettevõtja	12 259 735	0	19 189 135	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	107 242	0	154 335

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emajettevõtja	1 562 000	0	3 395 788	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	940 977	24 003	810 183	83 840

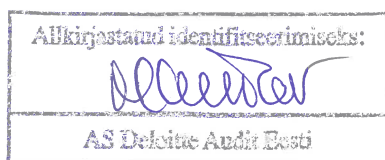
2010. aastal laenu emajettevõtelt AS Pro Kapital Eesti ei võetud (2009.a. 1 313 000 krooni). Intressikulu 2009.a. oli 1 765 788 krooni.

2010.a. tasaarveldati lühiajaline nõue emajettevõttele summas 1 874 400 krooni emajettevõtte lühiajalise võlaga.

2009.a. tasaarveldati pikaajaline laen summas 84 838 000 krooni ning intressinõue summas 1 765 788 krooni pikaajalise nõudega emajettevõtte AS Pro Kapital Eesti vastu.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

AS Tondi Kvartal

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 1 kuni 20 esitatud AS Tondi Kvartal 2010. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid;
- AS Tondi Kvartal on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Allan Remmekoor

juhatuse liige

14.02.2011

Paolo Vittorio Michelozzi

juhatuse liige

14.02.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäreile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 20 esitatud AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Vandeauditori vastutus

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.

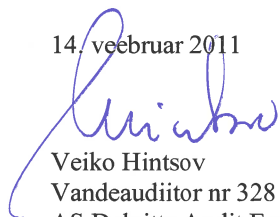
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeauditori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeauditor 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 2010, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

14. veebruar 2011



Veiko Hintsov
Vandeauditor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

INDEPENDENT SWORN AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of AS Tondi Kvartal:

We have audited the accompanying annual accounts (page 4 to 20) of AS Tondi Kvartal, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2010, and the statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Annual Accounts

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by the Estonian Accounting Standards Board, and for such internal control as the Management Board determines is necessary to enable the preparation of annual account that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Sworn Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free from material misstatement.

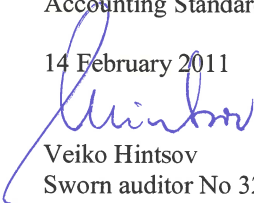
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the sworn auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the sworn auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Management Board, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of AS Tondi Kvartal as at 31 December 2010, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by the Estonian Accounting Standards Board.

14 February 2011



Veiko Hintsov
Sworn auditor No 328
Deloitte Audit Eesti AS
License No 27

Deloitte refers to one or more Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Merike Merila	Sisestaja	04.03.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	109 187 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 587 490
Kokku	103 600 441
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	103 600 441
Kokku	103 600 441

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	109 187 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 587 490
Kokku	103 600 441
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	103 600 441
Kokku	103 600 441

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	9382917	93.14%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	632705	6.28%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	58239	0.58%	Ei

Sidevahendid

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