

302866

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2008

KRISTEL LEN

AS TONDI KVARTAL

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Tondi Kvartal

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -08- 2008

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007	
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007	
Äriühingu nimetus	AS Tondi Kvartal	
Äriregistri number	10284292	
Aadress	Põhja pst. 21 10414 Tallinn	
Telefon	+372 6144 920	
Faks	+372 6144 929	
E-mail	prokapital@prokapital.ee	
Põhitegevusala	Hoonestusprojektide arendus, EMTAK kood 4110	
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti	
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori järelausotsus Kahjumi katmise ettepanek	

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	12
LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED	12
LISA 4. PIKAAJALISED NÕUDED	12
LISA 5. LAENUKOHUSTUSED.....	13
LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED	13
LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS	14
LISA 8. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	14
LISA 9. SEOTUD OSAPOOLED	15
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	16
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	17
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	18



AS Tondi Kvartal

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Tondi Kvartal loodi Tondi endise sõjaväelinnaku territooriumile rajatava uue elamu- ja kaubandusrajooni arendamiseks. AS-i Tondi Kvartal territooriumi ehk endise Tondi sõjaväelinnaku moodustavad krundid järgmiste aadressidega Tallinnas: Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Tondi tn 53c, Tondi tn 55b, Tondi tn 57, Seebi tn 24a/Tondi tn 53b ja Tammsaare tee 56/58. Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile rajatakse vastavalt detailplaneeringule uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned.

2005. aasta alguses alustas Tallinna linn Tondi tänava rekonstrueerimistöödega, paralleelselt millega rajatakse ka Tondi Kvartali arendamiseks vajalikud vee-, kanalisatsiooni- ja muud trassid. AS Tondi Kvartal tellis vastavalt detailplaneeringule ka eskiiskavandi kogu Tondi Kvartali väljaarendamiseks. Eskiisi kohaselt renoveeritakse kõik ajaloolised ja muinsuskaitse all olevad hooned äri- ja eluhooneteks (ca 29 000 m²) ning samuti on planeeritud ca 86 000 m² uusi pindasid erinevate sihtotstarvetega. Esimese etapi väljaarendamisega alustati 2006. aasta märtsis, kui alustati olemasolevate ja kaitsealuste hoonete fassaadide ja kandekonstruksioonide taastamisega ca 20 000 m²-l. Müügiprotsess algas 2007. aastal.

Nagu ka eelnevatel perioodidel, tegeleti 2007. aastal turu-uuringutega, selgitamaks välja potentsiaalseid ostjaid ning rentnikke uutele rajatavatele hoonetele. Samuti teostas AS Tondi Kvartal kogu territooriumi valvet ja koristust.

2008. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Tondi Kvartali korterite ja büroopindade renoveerimine, ehitus ja müük.

13. augustil 2007 sõlmiti pikaajaline laenuleping AS Tondi Kvartal ja emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti vahel. Laenulimiit on 15 000 000 krooni ja intressimäär on 5% aastas; alusvaluuta on Eesti kroon. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

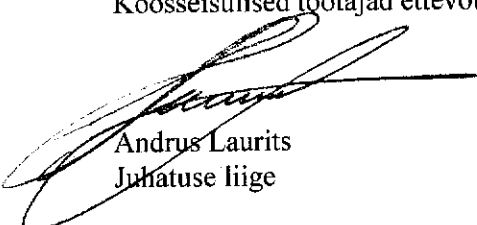
19. detsembril 2006 sõlmis AS Tondi Kvartal arvelduskrediidilepingu AS-ga Hansapank Tondi 51 hoone renoveerimiseks. Arvelduskrediidi limiit on 40 000 000 krooni.

2007. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2008. aastaks.

1.veebbruaril 2007 kutsuti osaniku otsusega tagasi nõukogu liige Jarek Särgava, uueks nõukogu liikmeks nimetati Ervin Nurmela. Kanne äriregistris tehti 01.02.2007.

Samuti vahetas AS Tondi Kvartal oma juriidilist aadressi - uueks aadressiks alates 17. septembrist 2007 on Põhja pst. 21, Tallinn.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2007. aastal liikmetasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Andrus Laurits
Juhatuse liige

AS Tondi Kvartal

JUHATUSE DEKLARATSIOON

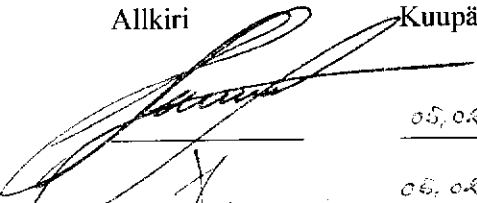
Juhatus deklareerib oma vastutust AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Tondi Kvartal varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Tondi Kvartal seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruande koostamise kuupäevani 5. veebruar 2008.

Juhatuse hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse liige		05.02.08
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		06.02.08

AS Tondi Kvartal

BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

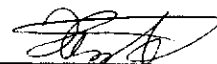
Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		99 610	1 302
Nõuded ja ettemaksed	2	3 630 146	1 348 046
Varud		93 046 993	30 278 489
sh. maa		2 626 032	2 893 419
sh. lõpetamata ehitised		90 420 961	27 385 070
Käibevara kokku		96 776 749	31 627 837
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	4,9	0	7 000 000
Põhivara kokku		0	7 000 000
VARAD KOKKU		96 776 749	38 627 837
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	38 482 304	151 703
Võlad ja ettemaksed	6	14 657 952	3 268 468
Lühiajalised kohustused kokku		53 140 256	3 420 171
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlad	5,9	12 900 000	0
Pikaajalised laenukohustused kokku		12 900 000	0
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses		2 500 000	2 500 000
Ülekurss		2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital		250 000	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		30 457 666	31 326 574
Aruandeaasta kahjum		-4 471 173	-868 908
Omakapital kokku		30 736 493	35 207 666
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		96 776 749	38 627 837

AS Tondi Kvartal**KASUMIARUANNE
2007. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

	2007 EEK	2006 EEK
Turustuskulud	733 321	0
Üldhalduskulud	3 367 894	1 048 318
Muud ärikulud	<u>175 148</u>	<u>321 446</u>
Ärikahjum	-4 276 363	-1 369 764
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-31 057	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-236	0
Muud finantstulud ja -kulud	<u>-163 517</u>	<u>500 856</u>
Finantstulud ja -kulud kokku	-194 810	500 856
Aruandeaasta kahjum	<u>-4 471 173</u>	<u>-868 908</u>

AS Tondi Kvartal**RAHAVOOGUDE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kahjum		-4 471 173	-868 908
Korrigeerimised:			
Intressitulu	9	-142 710	-500 856
Intressikulu	9	173 847	0
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 282 100	-1 005 146
Varude muutus		-62 768 504	-9 073 383
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		11 389 484	2 797 359
Rahavood äritegevusest kokku		-58 101 156	-8 650 934
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Antud laenude tagasimaksed	9	7 000 000	7 520 800
Saadud intressid		142 710	651 497
Rahavood investeerimistegevusest kokku		7 142 710	8 172 297
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	5	51 230 601	151 703
Makstud intressid	9	-173 847	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		51 056 754	151 703
Rahavood kokku		98 308	-326 934
RAHA AASTA ALGUSES		1 302	328 236
RAHA AASTA LÕPUS		99 610	1 302

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

	Aktσια- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	Aruande- aasta kasum (-kahjum)	Kokku
	EEK	EEK	EEK	EEK	EEK	EEK
31. detsember 2005	2 500 000	2 000 000	0	-4 817 096	36 393 670	36 076 574
Reservide suurendamine	0	0	250 000	-250 000	0	0
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	0	36 393 670	-36 393 670	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-868 908	-868 908
31. detsember 2006	<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>	<u>250 000</u>	<u>31 326 574</u>	<u>-868 908</u>	<u>35 207 666</u>
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	-868 908	868 908	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-4 471 173	-4 471 173
31. detsember 2007	<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>	<u>250 000</u>	<u>30 457 666</u>	<u>-4 471 173</u>	<u>30 736 493</u>

Seisuga 31. detsember 2007 ja 2006 on Ettevõtte aktsiakapital 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Põhikirjajärgne aktsiakapitali maksimumsuurus on 10 miljonit krooni.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõte") 2007. 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 aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

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

Finantsvarad ja -kohustused

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. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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

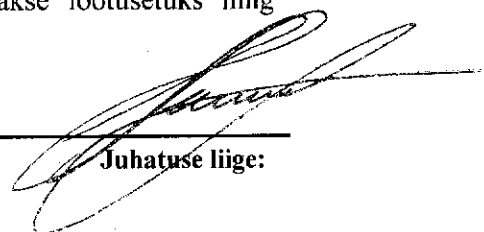
Nõuded

Kõiki nõudeid, väljaarvatud 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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

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.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Varud

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.

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 esialgsest soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud laenuintressid. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

Bilansireal "Varud" kajastatakse 31.12.2007 seisuga Tallinnas aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a/Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, Tondi tn 55b ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute maa ja lõpetamata ehitised.

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 ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

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

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

- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

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 nüüdiseväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kohustused

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel, 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 mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Muud finantstulud- ja kulud" nende tekkimise perioodil.

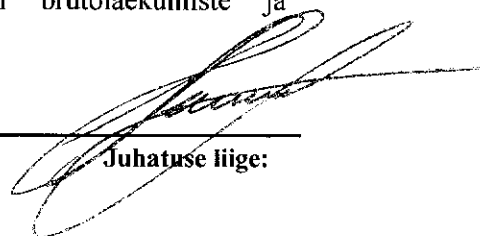
Reservid

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.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

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



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksude ettemaksed (lisa 3)	3 399 989	1 322 824
Intressinõuded (lisa 9)	0	25 222
Tulevaste perioodide kulud	230 157	0
Kokku	3 630 146	1 348 046

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maamaks	994	24 635
Käibemaks	3 397 726	1 298 189
Ettevõtte tulumaks	1 269	0
Kokku	3 399 989	1 322 824

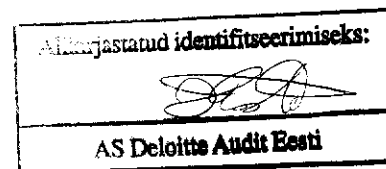
LISA 4. PIKAAJALISED NÕUDED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Pikaajalised nõuded emaettevõttele (lisa 9)	0	7 000 000
Kokku	0	7 000 000

14. septembril 2005 sõlmiti pikaajalise laenu leping AS Tondi Kvartal ja emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti vahel. Laenulimiit on 17 500 000 krooni, intressimäär on 4% aastas. Alusvaluuta on Eesti kroon. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast. Laenuleping lõpetati 26. juulil 2007.

Intressitulu teeniti 2007. aastal 142 710 krooni ja 2006. aastal 500 705 krooni (vt. lisa 9).

AS Tondi Kvartal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 5. LAENUKOHUSTUSED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Arvelduskrediit AS-lt Hansapank, intressimääraga 1,30% + 6 kuu EURIBOR, lepingulise tähtajaga 31. märts 2008, alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga Tondi 51 Tallinn kinnistule. Hüpoteegi summa on 46 000 000 krooni.	38 482 304	151 703
Pikaajaline laen emaeettevõttelt AS Pro Kapital Eesti, intressimääraga 5% aastas, laenulimiidiga 15 000 000 krooni, alusvaluutas EEK. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast. (vt lisa 9)	12 900 000	0
Kokku	51 382 304	151 703

LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Võlad tarnijatele	8 998 080	3 117 947
Võlad emaeettevõttele (lisa 9)	0	150 521
Ostjate ettemaksed	5 659 872	0
Kokku	14 657 952	3 268 468



AS Deloitte Audit Eesti

AS Tondi Kvartal**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE****LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2008 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 2007 moodustas 25 986 493 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 6 907 802 krooni.

LISA 8. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal AS Hansapank kasuks Tallinna linnas aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a/Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, Tondi tn 55b ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. 24. septembril 2004 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt viis teistele Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele 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 Hansapank 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 Hansapank 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 Hansapank 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 Hansapank vahel sõlmitud laenulepingut.

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

LISA 9. 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.

Ettevõtte emaettevõtteks on AS Pro Kapital Eesti, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

Seotud osapooltega on toimunud järgnevad tehingud:

	2007 EEK	2006 EEK
Ostetud kaubad ja teenused		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	2 080 000	127 560
Teised kontserni ettevõtted		
AS Domina Management	11 126	0
Intressitulu		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	142 710	500 705
Antud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	7 000 000	7 520 800
Võetud laenud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	12 900 000	0
Intressikulud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	173 847	0
Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:		
	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Laenunõue		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	7 000 000
Intressinõue		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	25 222
Tasumata arved		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	150 521
Võetud laenud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	12 900 000	0

* * *

AS Tondi Kvartal

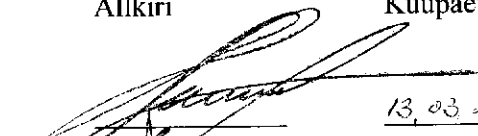
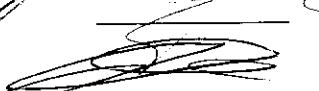
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 5. veebruaril 2008 koostanud AS Tondi Kvartal tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse ja nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse liige		<u>13.03.2008</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>13.03.2008</u>
Aivar Pihlak	nõukogu esimees		<u>13.03.2008</u>
Ernesto A. Preatoni	nõukogu liige		<u>13.03.2008</u>
Ervin Nurmela	nõukogu liige		<u>13.03.2008</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Tondi Kvartal aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS-i Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhatuse kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhatuse kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

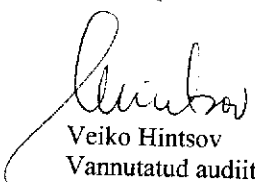
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust 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 audiitori 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 audiitor 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 raamatupidamislike hinnangute 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 õigesti ja õiglaselt AS-i Tondi Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
13. märts 2008

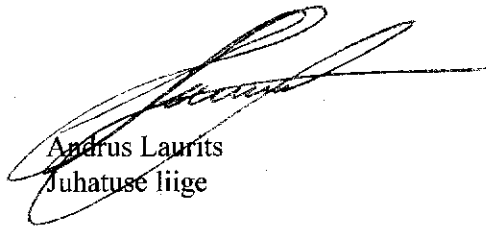

AS Deloitte Audit Eesti

AS Tondi Kvartal

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS Tondi Kvartal juhatus teeb ettepaneku katta 2007. aasta kahjum summas 4 471 173 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

5. veebruar 2008



Andrus Laurits
Juhatuseliige

**AS TONDI KVARTAL
AINUAKTSIONÄRI OTSUS**

Tallinnas, 16.06.2008

AS Tondi Kvartal (registrikood 10284292, asukoht Põhja pst. 21 Tallinn, edaspidi nimetatud kui ÜHING) ainuaktsionär AS Pro Kapital Eesti (registrikood 10672309, asukoht Põhja pst. 21 Tallinn), kellele kuulub 100% ÜHINGU aktsiakapitalist otsustas:

1. Kinnitada ÜHINGU 2007. aasta majandusaasta aruanne.
2. Kinnitada ÜHINGU 2007. aasta majandusaasta kahjum 4 471 173 krooni.
3. Katta 2007. aasta majandusaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Otsus võeti vastu ÜHINGU ainuaktsionäri poolt.



Allan Remmelkoor
AS Pro Kapital Eesti
Juhatuse esimees