

31 -08- 2005

28

AS TONDI KVARTAL

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2004 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Tondi Kvartal

31-08-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Äriühingu nimetus	AS Tondi Kvartal
Äriregistri number	10284292
Aadress	Narva mnt 13 10151 Tallinn
Telefon	+372 6144 920
Faks	+372 6144 929
Põhitegevusala	kinnisvaraarendus
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	Audiitori järeldusotsus

SISUKORD

31-08-2005

.....

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	5
BILANSID	6
KASUMIARUANDED	8
RAHAVOOGUDE ARUANDED	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11
LISA 2. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	13
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA	14
LISA 4. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	16
LISA 5. AKTSIAKAPITAL	16
LISA 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	17
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	18
AUDITORI JÄRELDUSOTSUS	19

AS Tondi Kvartal

3 1 -08- 2005

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 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; Tammsaare tee 56/58; Tuisu tn 22. Tondi endisele sõjaväelinnaku territooriumile on vastavalt detailplaneeringule plaanis rajada uued korterelamud, kaubandus- ja büroohooned.

Nagu ka eelnevatel perioodidel, tegeleti 2004. aastal turu-uuringutega, selgitamaks välja potentsiaalseid ostjaid ning rentnikke uutele rajatavatele hoonetele. Samuti teostas AS Tondi Kvartal kogu territooriumi valvet ja koristust. 2002. aasta septembris sõlmiti uus mehitatud valve leping OÜ-ga K Grupp Turvateenused. Uue lepinguga kaasnesid 2003. ja 2004. aastal suuremad valveteenuse kulud.

11. detsembril 2002 sõlmis AS Tondi Kvartal AS-iga EE Grupp kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 võlaõigusliku ostu-müügilepingu. Ostu-müügilepingu kohaselt kohustus AS Tondi Kvartal jagama müügiobjektiks oleva kinnistu kolmeks iseseisvaks kinnistuks. Asjaõiguslepingu sõlmimiseks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused:

1. kehtestatud on detailplaneeringu muutmise vastavalt AS EE Grupp poolt antud detailplaneeringu muutmise lähteülesandele;
2. Riigi Maakatastri pidaja poolt on kinnitatud dokumendid, mille kohaselt saab müügiobjekti kanda kinnistusraamatusse kolme iseseisva kinnistuna.

Lepingujärgselt kohustuti sõlmima asjaõiguslepingut Tuisu tn 22 kinnistule ülalmainitud tingimuste täitmisel hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal. Seoses detailplaneeringu muutmisprotsessi mahukuse ja keerukusega ning 2003. aasta jooksul tekkinud ostjapoolsete täiendavate muudatustega on asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

14. mail 2003 sõlmis AS Tondi Kvartal võlaõigusliku ostu-müügilepingu Kaamos Investeeringute OÜ-ga. Lepingu esemeks on Tuisu tn 22 asuva kinnistu jagamise tulemusena tekkiv kinnistu suurusega 31 000 m². AS Tondi Kvartal kohustus 10 kuu jooksul teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu jagamiseks ja kandma kõik kulud seoses kinnistu jagamisega, sealhulgas kinnistute jagamise maakatastrisse kandmise kulud. Asjaõigusleping sõlmitakse ühe kuu jooksul arvates päevast, kui kinnistu jagamisel tekkivatele kinnistutele on avatud iseseisvad kinnistusregistri registriosad, parimal juhul sõlmitakse asjaõigusleping koos kinnistu jagamise avaldusega. Seoses ostjapoolsete täiendavate muudatustega detailplaneeringus ja tekkiva täiendava ajakuluga sõlmiti 21. juulil 2004 võlaõigusliku müügilepingu muutmise leping, milles AS Tondi Kvartal kohustub hiljemalt 1. juuniks 2005 teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu jagamiseks ning esitama hiljemalt 1. juuliks 2005 kinnistusraamatu pidajale kinnistu jagamiseks kõik nõuetekohaselt vormistatud dokumendid. Kui kolm kuud pärast ülalmainitud kuupäevi ei ole kinnistu nõutaval viisil jagatud, on Ostjal õigus nõuda kinnistu mõttelise osa, mille suurus vastab müüdava kinnistu suurusele, võõrandamist ning AS Tondi Kvartal kohustub tagama, et võõrandamise hetkel sõlmitakse nimetatud mõttelise osa kasutamiseks nõutavas vormis kõigi kaasomanike vaheline kinnistu valdamise ja kasutamise kokkulepe.

AS Tondi Kvartal

31 -08- 2005

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2005. aasta alguses alustas Tallinna linn Tondi tänava rekonstrueerimistöödega, paralleelselt millega rajatakse ka Tondi Kvartali arendamiseks vajalikud vee-, kanalisatsiooni- ja muud trassid. Tondi tänava rekonstrueerimise esimene etapp on planeeritud valmis saada 2005. aasta juuliks.

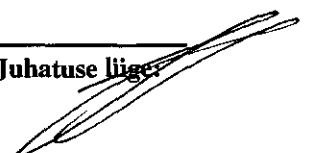
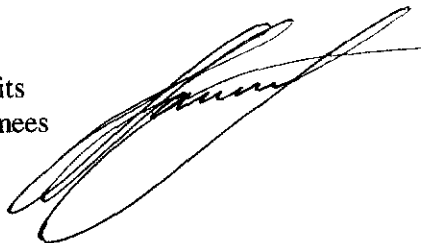
AS Tondi Kvartal on juba tellinud vastavalt detailplaneeringule ka eskiiskavandi kogu Tondi Kvartali väljaarendamiseks. Eskiisi kohaselt renoveeritakse kõik ajaloolised ja muinsuskaitse all olevad hooned eluhooneteks (ca 25 000 m²) ning samuti on planeeritud ca 110 000 m² uusi pindasid erinevate sihtotstarvetega. Lõplikud proportsioonid kujunevad välja projekteerimise käigus. Esimese etapi väljaarendamisega on ettevõtte plaan alustada juba 2005. aastal, kui alustatakse olemasolevate ja kaitsealuste hoonete fassaadide ja kandekonstruktsioonide taastamisega. Müügi protsess algab eeldatavalt samuti 2005. aastal.

2004. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2005. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2004. aastal liikmetasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõtte puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Seisuga 31. detsember 2004 on ettevõtte omakapital miinus 317 096 krooni, mis on alla poole firma aktsiakapitalist. 2004. aastal ei pidanud AS Tondi Kvartal ainuaktsionär otstarbekaks suurendada ettevõtte aktsiakapitali, kuna esimesse poolaastasse oli planeeritud kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 notariaalsete ostu-müügilepingute ja asjaõiguslepingute sõlmimine ning müügilepingutest tekkiv kasum suurendanuks ettevõtte omakapitali nõutava suuruseni. Detailplaneeringu muutmisprotsessi mahukuse ja sellest tulenevalt detailplaneeringu muutmise kinnitamise viibimise tõttu jäid 2004. aastal notariaalsed ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepingud sõlmimata. Tallinna linnalt saadud hetkeinformatsiooni põhjal kinnitatakse detailplaneeringu muudatused hiljemalt 1. septembriks 2005 ning asjaõiguslepingud sõlmitakse 2005. aasta jooksul.

Andrus Laurits
Juhatuse esimees



AS Tondi Kvartal

31-08-2005

JUHATUSE DEKLARATSIOON

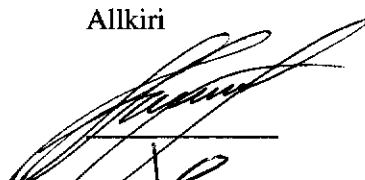
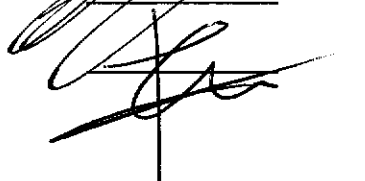
Juhatus on koostanud AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 14. märts 2005.

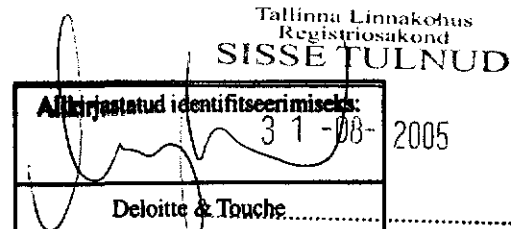
Juhatuse hinnangul on AS Tondi Kvartal jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		<u>14.03.05</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>14.03.05</u>

AS Tondi Kvartal

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003

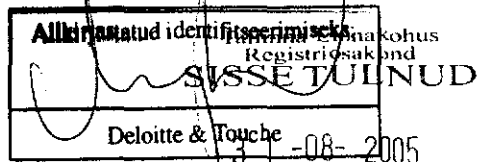


VARAD	Lisa	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		52 589	1 181
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	246 204	238 059
Tulevaste perioodide kulud		886 755	886 755
Kokku		1 132 959	1 124 814
Käibevara kokku		1 185 548	1 125 995
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3		
Maa ja ehitised		14 371 500	14 371 500
Lõpetamata ehitus		13 780 814	13 059 464
Ettemaksed materiaalse põhivara eest			
Kokku		28 152 314	27 430 964
Põhivara kokku		28 152 314	27 430 964
VARAD KOKKU		29 337 862	28 556 959

AS Tondi Kvartal

BILANSID

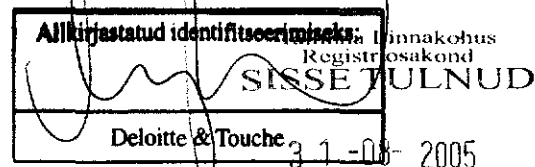
SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	3	27 590 000	27 590 000
Võlad hankijatele		0	1 483
Mitmesugused võlad			
Võlad emattevõtjale	4,6	0	124 000
Maksuvõlad	2	1 758	1
Lühiajalised kohustused kokku		27 591 758	27 715 484
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emattevõtjale	4,6	2 063 200	0
Pikaajalised kohustused kokku		2 063 200	27 715 484
Kohustused kokku		29 654 958	27 715 484
Omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	5	2 500 000	2 500 000
Ülekurss		2 000 000	2 000 000
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		- 3 658 525	- 2 701 875
Aruandeaasta kahjum		- 1 158 571	- 956 650
Omakapital kokku		- 317 096	841 475
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		29 337 862	28 556 959

AS Tondi Kvartal

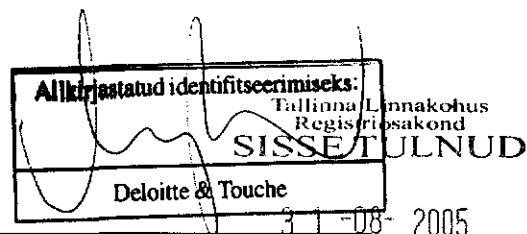
KASUMIARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



Lisa	2004 EEK	2003 EEK
Üldhalduskulud	812 068	740 869
Muud äriksulud	<u>346 647</u>	<u>222 990</u>
Äriksahjum	1 158 715	963 859
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud	<u>144</u>	<u>7 209</u>
Finantstulud ja -kulud kokku	<u>144</u>	<u>7 209</u>
Aruandeaasta puhaskahjum	<u>1 158 571</u>	<u>956 650</u>

AS Tondi Kvartal

RAHAVOOGUDE ARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



	Lisa	2004 EEK	2003 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta puhaskahjum		- 1 158 571	- 956 650
Kahjumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Intressitulu		- 144	- 7 209
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Ettemaksed		- 8 145	- 915 522
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		0	27 590 000
Võlad hankijatele		- 1 483	1 483
Maksuvõlad		1 757	0
Rahavood äritegevusest kokku		- 1 166 586	25 712 102
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetamine	3	- 721 350	- 270 507
Saadud intressid		144	7 209
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 721 206	- 263 298
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	6	1 939 200	447 500
Võetud laenude tagasimaksed	6	0	- 25 913 787
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 939 200	- 25 466 287
Rahavood kokku		51 408	- 17 483
RAHA AASTA ALGUSES		1 181	17 664
RAHA AASTA LÕPUS		52 589	1 181

AS Tondi Kvartal

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Tallinna Linnakohus
 Registratsiooni
 Deloitte & Touche
 SISSE TULNUD
 31-08-2005

	Aktsia- kapital EEK	Ülekurs EEK	Eelmiste perioodide kogunenud kahjum EEK	Aruande- aasta kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2002	2 500 000	2 000 000	- 2 056 437	- 645 438	1 798 125
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	- 645 438	645 438	0
Aruandeaasta kahjum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 956 650</u>	<u>- 956 650</u>
31. detsember 2003	2 500 000	2 000 000	- 2 701 875	- 956 650	841 475
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	- 956 650	956 650	0
Aruandeaasta kahjum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 1 158 571</u>	<u>- 1 158 571</u>
31. detsember 2004	<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>	<u>- 3 658 525</u>	<u>- 1 158 571</u>	<u>- 317 096</u>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 5.



3 1 -08- 2005

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõte") 2004. 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 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

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, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara

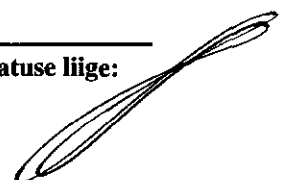
Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevaid kulunorme:

- ehitised ja rajatised – 2 % aastas;
- seadmed – 8-15 % aastas;
- kontori inventar – 20-40 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.



Kohustused

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

Kõiki kohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Laenud

Kontsernisisesed antud ja/ või saadud pikaajalised laenud on ilma tagatise ja intressita.

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ 3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste nõuete ja kohustuste arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kuna kontsernisiseses laenulepingutes on laenusumma tagastamise tähtaeg määratud 12 kuu pikkuse perioodiga alates laenu andjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritakse kontsernisisesed nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid-ja kahjumid täielikult, on kontsernisisesed pikaajalised laenu nõuded ja -kohustused kontserniettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud nende algse soetusmaksumuses.

Pikaajaliste laenu nõuete ja -kohustuste arvestuslikud korrigeeritud soetusmaksumused on näidatud aastaaruande lisades, kusjuures arvestamisel on lähtutud sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kahe aastasest lepinguperioodist.

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.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.



Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

LISA 2. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Maksude ettemaksed		
Maamaks	994	994
Käibemaks	245 210	237 065
Kokku	246 204	238 059
Maksuvõlad		
Ertevõtte tulumaks	1 758	1
Kokku	1 758	1



LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2002	14 371 500	12 788 957	27 160 457
Soetamine	0	270 507	270 507
31. detsember 2003	14 371 500	13 059 464	27 430 964
Soetamine	0	721 350	721 350
31. detsember 2004	14 371 500	13 780 814	28 152 314
Jääkmaksumus			
31. detsember 2003	14 371 500	13 059 464	27 430 964
31. detsember 2004	14 371 500	13 780 814	28 152 314

Aruandeaastal kapitaliseeriti objekti maksumusse lammutus- ja projekteerimistöid kokku 721 350 krooni ulatuses, 2003. aastal kogusummas 270 507 krooni. Objekti turvamise ning korrashoiuga seotud jooksvad kulud 2004. aastal 611 612 krooni ja 2003. aastal 500 936 krooni kajastati kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

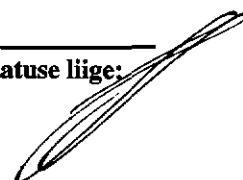
Bilansireal "Maa ja ehitised" kajastatakse Tallinnas aadressidel Tuisu tn 22, Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a/Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, Tondi tn 55b ja Tondi tn 57 asuvate kinnistute juurde kuuluvat maad. Maa maksumust ei amortiseerita.

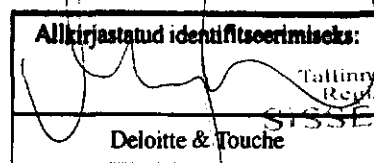
Osa AS-ile Tondi Kvartal kuuluvatest ehitistest on arhitektuurilise väärtusega, mistõttu tulevikus kaasnevad hoonete restaureerimisega suuremad kulutused. Aruande koostamise päeva seisuga ei ole võimalik restaureerimiskulude väärtust määrata, seetõttu ei ole ka moodustatud eraldist restaureerimiskulude katmiseks.

11. detsembril 2002 sõlmis AS Tondi Kvartal AS-iga EE Grupp kinnistu aadressiga Tuisu tn 22 võlaõigusliku ostu-müügilepingu. Ostu-müügilepingu kohaselt kohustub AS Tondi Kvartal jagama müügiobjektiks oleva kinnistu kolmeks iseseisvaks kinnistuks.

Asjaõiguslepingu sõlmimiseks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused:

1. kehtestatud on detailplaneeringu muutmise vastavalt AS EE Grupp poolt antud detailplaneeringu muutmise lähteülesandele;
2. Riigi Maakatastri pidaja poolt on kinnitatud dokumendid, mille kohaselt müügiobjekti saab kanda kinnistusraamatusse kolme iseseisva kinnistuna.





Poolte kokkuleppel planeeriti sõlmida asjaõigusleping Tuisu tn 22 kinnistule ülalmainitud tingimuste täitmisel hiljemalt 2. jaanuaril 2004. aastal. Seoses detailplaneeringu muutmisprotsessi mahukuse ja keerukusega ning 2003. aasta jooksul tekkinud ostjapoolsete täiendavate muudatustega on asjaõiguslepingu sõlmimine poolte kokkuleppel edasi lükatud.

14. mail 2003 sõlmis AS Tondi Kvartal võlaõigusliku ostu-müügilepingu Kaamos Investeeringute OÜ-ga. Lepingu esemeks on Tuisu tn 22 asuva kinnistu jagamise tulemusena tekkiv kinnistu suurusega 31 000 m². AS Tondi Kvartal kohustus 10 kuu jooksul teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu jagamiseks ja kandma kõik kulud seoses kinnistu jagamisega, sealhulgas kinnistute jagamise maakatastrisse kandmisega. Asjaõigusleping sõlmitakse ühe kuu jooksul arvates päevast, kui kinnistu jagamisel tekkivatele kinnistutele on avatud iseseisvad kinnistusregistri registriosad, parimal juhul sõlmitakse asjaõigusleping koos kinnistu jagamise avaldusega. Seisuga 31. detsember 2003 ja 2004 on Kaamos Investeeringute OÜ vastavalt lepingule ettemaksuna üle kandnud kinnistu müügihinna summas 27 590 000 krooni. Seoses ostjapoolsete täiendavate muudatustega detailplaneeringus ja tekkiva täiendava ajakuluga sõlmiti 21. juulil 2004 võlaõigusliku müügilepingu muutmise leping, milles AS Tondi Kvartal kohustub hiljemalt 1. juuniks 2005 teostama kõik vajalikud toimingud kinnistu jagamiseks ning esitama hiljemalt 1. juuliks 2005 kinnistusraamatu pidajale kõik nõuetekohaselt vormistatud dokumendid kinnistu jagamiseks. Kui kolm kuud pärast ülalmainitud kuupäevi ei ole kinnistu nõutaval viisil jagatud, on Ostjal õigus nõuda kinnistu mõttelise osa, mille suurus vastab müüdava kinnistu suurusele, võõrandamist ning AS Tondi Kvartal kohustub tagama, et võõrandamise hetkel sõlmitakse nimetatud mõttelise osa kasutamiseks nõutavas vormis kõigi kaasomanike vaheline kinnistu valdamise ja kasutamise kokkulepe.

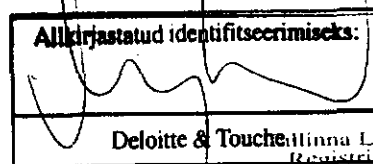
25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal Hansapank AS kasuks Tallinna linnas aadressidel Tammsaare tee 56/58, Tondi tn 49a, Tondi tn 51, Tondi tn 51d, Tondi tn 51f, Tondi tn 53, Tondi tn 53a, Seebi tn 24a/Tondi tn 53b, Tondi tn 53c, 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.

Ühishüpoteek, millega on hõlmatud lisaks AS-ile Tondi Kvartal kuuluvatele kinnistutele veel nelja Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut, tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja Hansapank AS vahel sõlmitud laenulepingut.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis AS Tondi Kvartal Hansapank AS 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.

AS Tondi Kvartal

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



SISSE TULNUD

31-08-2005

LISA 4. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Laen emaettevõttelt intressimääraga 0% aastas, tagastamistähtajaga 1 aasta.	2 063 200	124 000
Võlakohustused kokku	2 063 200	124 000
Sealhulgas lühiajaline osa	0	124 000
Pikaajaline osa	2 063 200	0

Emaettevõttelt saadud pikaajalise laenukohustuse arvestuslik korrigeeritud soetusmaksumus seisuga 31. detsember 2004 on 1 907 635 krooni. Arvestusliku korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamisel on lähtutud sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kahe aastasest lepinguperioodist.

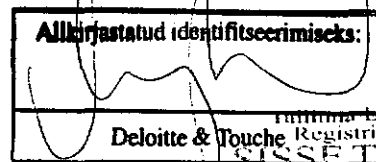
LISA 5. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2004 ja 2003 on Ettevõtte aktsiakapital 2 500 000 krooni, mis jaguneb 2 500 aktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Põhikirjajärgne aktsiakapitali maksimumsuurus on 10 miljonit krooni.

AS Tondi Kvartal

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



31-08-2005

LISA 6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema- ja teiste kontserni ettevõtjatega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2004 EEK	2003 EEK
Mitmesugused tegevuskulud		
Emaettevõtja Pro Kapital Eesti AS	180 000	180 000
Võetud laenud		
Emaettevõtja Pro Kapital Eesti AS	1 939 200	447 500
Võetud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtja Pro Kapital Eesti AS	0	- 25 913 787

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Laenuvõlg		
Emaettevõtja Pro Kapital Eesti AS	2 063 200	124 000

* * *

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

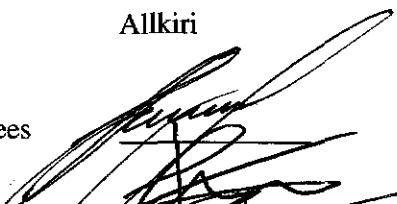
31-08-2005

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 14. märtsil 2005 koostanud AS Tondi Kvartal tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		14.03.05
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		14.03.05
Aivar Pihlak	nõukogu esimees		14.03.05
Ernesto A. Preatoni	nõukogu liige		14.03.05
Jarek Särgava	nõukogu liige		14.03.05

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2 -08- 2005
10119 Tallinn
Estonia

Tel: +372 640 6500
Fax: +372 640 6503
www.deloitte.com
Reg. kood 10687819

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Tondi Kvartal aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS-i Tondi Kvartal (edaspidi "Ettevõtte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Välja arvatud alljärgnevas lõigus kirjeldatud asjaolu, on meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Ettevõtte bilanss seisuga 31. detsember 2004 kajastab pikaajalist intressita laenukohustust nominaalväärtuses 2,063,200 krooni. Raamatupidamise aastaaruande lisas 1 ja 4 esitatud informatsiooni kohaselt on nimetatud laenu tagastamistähtaeg üks aasta alates vastava teatise saamisest ja laenukohustuse korrigeeritud soetusmaksumus on 1,907,635 krooni. Vastavalt RTJ 3 "Finantsinstrumendid" kajastatakse finantskohustused bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kuna nimetatud pikaajalise laenu tegelikku tagastamistähtaega ja korrigeeritud soetusmaksumust ei ole laenulepingu alusel võimalik piisava täpsusega määratleda, ei avalda me arvamust eeltoodud pikaajalise intressita laenu bilansilise väärtuse õigsuse kohta seisuga 31. detsember 2004 ega raamatupidamise aastaaruande lisas 4 esitatud vastava informatsiooni kohta.

Väljaarvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2004 on Ettevõtte netovara negatiivne summas 317,096 krooni ja aktsiakapital 2,500,000 krooni. Tegevusaruandes on Ettevõtte juhatus kirjeldanud sõlmitud eellepingutel põhinevat hinnangut Ettevõtte tegevuse jätkumiseks 2005. aastal ja omakapitali vastavuste taastamist Äriseadustiku §-ile 301.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
18. märts 2005



AS Deloitte Audit Eesti

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of AS Tondi Kvartal:

We have audited the annual accounts of AS Tondi Kvartal (hereinafter "the Company") for the year ended 31 December 2004. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

Except as discussed in the following paragraph, we conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

The Company's balance sheet as of 31 December 2004 shows a long-term debt without interest at nominal value 2,063,200 kroons. In accordance with the note 1 and 4 to the annual accounts, the repayment date of the loan is one year from the receipt of a payment notice and the estimated amortised cost of the loan is 1,907,635 kroons. In accordance with the EAS 3 "Financial Instruments", financial liabilities are recorded on the balance sheet at amortised cost. As the actual repayment date of this long-term loan cannot be determined based on the loan contract with reasonable accuracy, we do not express an opinion on the balance sheet value of this long-term debt as of 31 December 2004 and the information presented in the note 4 to the annual accounts.

In our opinion, except for the potential effect on the annual accounts of the matter referred to in the preceding paragraph, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2004, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and the standards issued by Estonian Accounting Standards Board.

Without qualifying our opinion we draw attention to the matter that as of 31 December 2004 the Company's equity is negative in the amounts of 317,096 kroons and its share capital is 2,500,000 kroons. The Management Board of the Company has described in the management report the Company's going concern consideration for 2005 made on basis of the concluded pre-arrangements, and restoration of compliance with § 301 of the Commercial Code.



Villu Vaino
Certified Auditor
18 March 2005



AS Deloitte Audit Eesti

31-08-2005

AKTSIASELTS TONDI KVARTAL AKTSIONÄRI OTSUS

Aktsiaselts Tondi Kvartal, registrikood 10284292, asukoht Tallinn (edaspidi nimetatud kui Selts) aktsionäride üldkoosolek toimus 15. aprill 2005.a. aktsiaseltsi asukohas Narva mnt. 13 Tallinn.

Üldkoosolekul olid esindatud aktsiaseltsi ainuaktsionär:

AS Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Narva mnt. 13 Tallinn, kellele kuulub 100 % aktsiaseltsi aktsiakapitalist ning keda esindas juhatuse liige Andrus Laurits

Seega olid kohal kõik aktsionärid ja aktsionäride koosolek oli otsustusvõimeline. Koosoleku juhatajaks ja protokollijaks valiti Andrus Laurits.

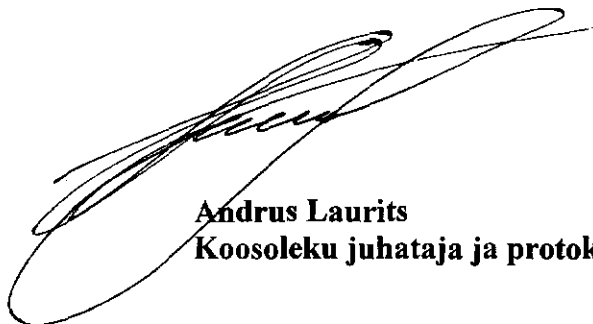
PÄEVAKORD:

Aktsiaseltsi 2004. a. majandusaasta kinnitamine.

OTSUSTATI:

- 1. Lugeda aktsiaseltsi 2004.a. majandusaasta kahjumiks 1 158 571.- krooni ja kinnitada 2004.a. majandusaasta aruanne.**
- 2. Anda Seltsi juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse kinnitamiseks.**

Otsus võeti aktsionäride koosolekul vastu ühehäälselt.



Andrus Laurits
Koosoleku juhataja ja protokollija