

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

tänavatalu nimi, Sõjakooli tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Aktsiakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Üldhalduskulud	18
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

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

AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine.

Kinnistul aadressiga Tondi 53/ Sõjakooli 11 asuv kontorihoone on üürilepingu alusel kasutuses Pro Kapital Eesti grupi ettevõtete kontorina.

2017. aastal sõlmiti viimased kahe korteriomandi ja ühe parklakoha asjaõiguslepingud aadressil Tondi 51.

2017. aasta veebruarikuus alustati ehitustöödega Marsi 6 hoone rekonstrueerimiseks korterelamuks. Ehitusperioodiks on ligikaudu 1 aasta. Seisuga 31.12.2017 valmimisel oleva Marsi 6 loft tüüpi eluhoone 45-st korterist on müügilepinguga kaetud 41 korterit.

AS Tondi Kvartal müügitulu oli 2017. aastal 384 tuhat eurot (2016: 280 tuhat eurot), millest 81% moodustas tulu kinnisvara müügist.

2018. aastal planeeritakse jätkata AS Tondi Kvartal territooriumi renoveerimis- ja ehitustegevust.

Peamised suhtarvud 2017:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: 2,13 (2016: 4,73)

(käibevarad/lühiajalised kohustused)

Omakapitali puhasrentaablus: 0,05 (2016: 0,04)

(puhaskasum/omakapital)

Koguvara puhasrentaablus: 0,05 (2016: 0,03)

(puhaskasum/koguvamad)

2017. aastal arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi ei tehtud ja ei planeerita ka 2018. aastaks.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2017. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	522 833	75 965	
Nõuded ja ettemaksed	129 059	101 429	2
Varud	2 769 012	514 450	3
Kokku käibevarad	3 420 904	691 844	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 876 069	3 077 049	2
Kinnisvarainvesteeringud	19 032 000	18 420 001	6
Kokku põhivarad	21 908 069	21 497 050	
Kokku varad	25 328 973	22 188 894	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 132	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 575 574	146 151	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 603 706	146 151	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 206 916	1 704 651	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 206 916	1 704 651	
Kokku kohustised	3 810 622	1 850 802	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	159 750	159 750	10
Ülekurs	130 635	130 635	
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 031 729	19 179 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 259	852 480	
Kokku omakapital	21 518 351	20 338 092	
Kokku kohustised ja omakapital	25 328 973	22 188 894	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	384 061	280 237	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-359 364	-281 577	12
Brutokasum (-kahjum)	24 697	-1 340	
Turustuskulud	-34 594	-32 350	
Üldhalduskulud	-229 383	-201 668	13
Muud äritulud	243 392	2 420 694	
Muud ärikulud	6	-2	
Ärikasum (kahjum)	4 118	2 185 334	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 034 303	-1 410 276	14
Intressitulud	207 644	158 035	
Intressikulud	-43 074	-76 399	
Muud finantstulud ja -kulud	-22 732	-4 214	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 180 259	852 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 259	852 480	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 118	2 185 334	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-243 252	-2 420 694	6
Kokku korrigeerimised	-243 252	-2 420 694	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 628	-97 992	2
Varude muutus	-2 254 563	217 600	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 429 079	99 754	9
Kokku rahavood äritegevusest	-1 092 246	-15 998	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-368 747	-549 018	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-360 570	5
Antud laenud	-1 171 000	0	15
Antud laenude tagasimaksed	2 269 500	350 000	15
Laekunud intressid	344 426	17 011	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 074 179	-542 577	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 743 782	889 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 224 244	-546 984	
Makstud intressid	-31 871	-67 252	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-22 732	-4 214	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	464 935	270 550	
Kokku rahavood	446 868	-288 025	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 965	363 990	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	446 868	-288 025	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	522 833	75 965	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	159 750	130 635	15 978	19 179 249	19 485 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	852 480	852 480
31.12.2016	159 750	130 635	15 978	20 031 729	20 338 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 180 259	1 180 259
31.12.2017	159 750	130 635	15 978	21 211 988	21 518 351

Vaata täiendavalt lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standarditest. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud AS Pro Kapital Grupp, Ettevõtte emaeetvõtja AS Pro Kapital Eesti omanik. AS-ile Pro Kapital Eesti kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest, AS-ile Pro Kapital Grupp kuulub 100% AS Pro Kapital Eesti aktsiatest.

Ettevõtte juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse põhimõttest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mida kontrollitakse emaeetvõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaeetvõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või emaeetvõtte on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringute soetamist tütarettevõttesse kajastatakse ostumeetodil, mille puhul kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksumuses.

Edaspidi kajastatakse tütarettevõtte osasid kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kasum (kahjum) peab sisaldama muuhulgas investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi (kahjumi) elimineerimist. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumi ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Kapitaliosaluse meetodil kajastatavaid kahjumeid, mis ületavad investori investeeringu omakapitali, kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

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

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiarunde real "Üldhalduskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja muud nõuded.

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Intressitulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) kajastatakse varudena soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

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

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti kajastatakse eelpool toodud eesmärkidel arendatavaid kinnistuid.

Kinnisvarainvesteering võetakse algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulusid.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest võttes aluseks turuväärtuse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse eeldusena sõltumatute atesteeritud hindajate eksperthinnangut. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muud äritulude või muude ärikulude real.

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise korral. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodil kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Ettevõtte rendileandjana.

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalsetel tehingu tingimustel.

Finantskohustis võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustise edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud laenud.

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale 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 osakapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvatud hinnalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tulu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Tingimuslik tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr alates 01.01.2016 on 20/80 väljamaksetelt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju tingimusliku tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	953	953	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126 987	126 987	0	0	4
Muud nõuded	2	2	0	0	
Intressinõuded	2	2	0	0	
Ettemaksed	358	358	0	0	
Nõuded emaettevõtja vastu	916 759	759	916 000	0	15
Nõuded tütarettevõtja vastu	3 905 545	0	3 905 545	0	15
Tütarettevõtja nõude allahindlus	-1 945 476	0	-1 945 476	0	14,15
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 005 128	129 059	2 876 069	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 379	13 379	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87 098	87 098	0	0	4
Ettemaksed	145	145	0	0	
Nõuded emaettevõtja vastu	807	807	0	0	15
Nõuded tütarettevõtja vastu	5 634 722	0	5 634 722	0	15
Tütarettevõtja nõude allahindlus	-2 557 673	0	-2 557 673	0	14,15
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 178 478	101 429	3 077 049	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	2 769 012	183 057
Maa ja lõpetamata ehitised	2 769 012	183 057
Valmistoodang	0	331 393
Valmis ehitised	0	331 393
Kokku varud	2 769 012	514 450

Seisuga 31.12.2016 varudes valmistoodanguna kajastatud AS Tondi Kvartal renoveeritud äri- ja elamispiinnad aadressil Tondi 51, Tallinn on 2017.aasta jooksul müüdud. Lõpetamata toodanguna on maa ja lõpetamata ehitised aadressidel Marsi 5 (endise nimega Tondi 53b) ja Marsi 6 (endise nimega Tondi 55b).

2017. ja 2016. aastal korteriomandeid alla ei hinnatud.

Ettevõtte kõikidele lõpetamata toodanguna ja kinnisvarainvesteeringutena arvel olevatele kinnistutele (v.a. Sõjakooli 11/Tondi 53 4486/111746 mõtteline osa ja Marsi 6) kogusummas 31 351 705 eurot on seatud hüpoteek tagamaks emattevõtja AS Pro Kapital Eesti ja kõigi grupi ettevõtjate poolt võetavaid laenukohustusi AS-ile Swedbank.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	126 987	87 098
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	126 987	87 098

Vaata lisa 2.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12608273	Marsi Elu OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Marsi Elu OÜ	0	422 106	-422 106	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	422 106	-422 106	0

21.05.2015 otsustasid tütarettevõtja OÜ Marsi Elu osanikud suurendada OÜ Marsi Elu osakapitali 10 000 eurolt 20 000 euroni. Ettevõtte osa mitterahalise sissemaksena laenuintressi arvelt oli kogusummas 91 000 eurot, millest nimiväärtuse suurenemine oli 6 500 eurot ja ülekurs 84 500 eurot.

22.12.2015 sõlmiti Combrimat Ltd-lt tütarettevõtte OÜ Marsi Elu osa omandanud Katmandu Stiftung'iga OÜ Marsi Elu 35% osaluse ostu-müügileping ning pikaajalise laenu ja laenuintresside ülevõtmise leping. AS Tondi Kvartal omandas osaluse 360 570,00 euro eest. Osa üleminek kinnitati 28.12.2015.

2016. aastal on investeeringu väärtust korrigeeritud sisemise realiseerimata kasumi elimineerimise möjuga. Kuna investeeringu väärtusest ei piisanud kogu realiseerimata kasumi elimineerimiseks, on täiendavalt hinnatud alla tütarettevõtjale antud nõuet 1 613 754 euro võrra. Kasum korrigeeritakse tagasi vastavalt OÜ Marsi Elu poolt arendatavate majade valmimisele ja müügile. 2017.aastal korrigeeriti antud nõuet vastavalt Marsi Elu OÜ poolt müüdud korteritele summas 612 197 eurot.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumiga summas 422 106 eurot kaeti investeeringu allahindluse osa ja bilansivälise allahindluse jääkväärtus on 1 049 528 eurot.

Vaata ka lisa 14.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	17 620 000
Ostud ja parendused	549 018
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	250 983
31.12.2016	18 420 001
Ostud ja parendused	368 747
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	243 252
31.12.2017	19 032 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	64 800	21 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 041	2 238

Tondi kvartal on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal. Seda on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse esimene etapp – punastest tellistest kasarmuhoone renoveerimine – on lõpetatud ning korterid on müüdud. Bilansis on esimese ja teise etapi kinnisvaraarendus kajastatud varude real, erandina vaid Sammu tänav, mida lähitulevikus arendama ei hakata. Vastavalt juhtkonna otsusele kolmes järgnevas faasis arendatavad kinnistud koos Sammu tänava kinnistuga on bilansipäeva seisuga klassifitseeritud varudest kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2017 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Märtsis 2016 alustati kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistul aadressiga Tondi 53/Sõjakooli 11 asuva hoovimaja renoveerimistööd Pro Kapital Eesti grupi ettevõtete kontorihooneks. Renoveerimistööd lõpetati septembris 2016. Kontorihoone on üürile antud AS Tondi Kvartal emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti, kes tasub lisaks üürile ka hoone haldamisega seotud kulud.

Veebruaris 2017 alustati varudes kajastatud kinnistul aadressiga Marsi 6 asuva ajaloolise kasarmuhoone rekonstrueerimisega korterelamuks. Hoonesse rajatakse 45 omanäolise siselahendusega loft-korteri suurustega 30,5 - 66,7 ruutmeetrit. Ehitusperioodiks on ligikaudu 1 aasta.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	72 061	33 403
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	64 800	78 062
1-5 aasta jooksul	194 400	272 860
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	732 000	610 000
Muud varad	0	159 779
Kokku	732 000	769 779

Ettevõtte varudes olnud korteriomandi aadressil Tondi 51 kasutusrenditulu oli 2017. aastal 7 261 eurot (2016: 11 803 eurot), 19.06.2017 antud pind võõrandati.

20.04.2016 sõlmis AS Tondi Kvartal emaettevõtjaga AS Pro Kapital Eesti kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoone aadressil Tondi 53/Sõjakooli 11 üürilepingu, mille alusel kohustus AS Tondi Kvartal andma renoveeritud kontorihoone AS Pro Kapital Eesti valdusse hiljemalt 31.08.2016. Üürileping kehtib kuni 31.12.2021. Kontorihoone kasutusrenditulu oli 2017.aastal 64 800 eurot (2016: 21 600 eurot).

Vaata lisa 11.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Nordea Bank AB Eesti filiaal	28 132	28 132			EUR	02.09.2021
Lühiajalised laenud kokku	28 132	28 132				
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	219 000	0	219 000	0	EUR	31.12.2021
Nordea Bank AB Eesti filiaal	445 640	0	445 640	0	EUR	02.09.2021
Nordea Bank AB Eesti filiaal	1 523 783	0	1 523 783	0	EUR	28.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 188 423	0	2 188 423	0		
Muud laenukohustised						
Pikaajaline intressivõlg emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti	18 493	0	18 493	0	EUR	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	18 493	0	18 493	0		
Laenukohustised kokku	2 235 048	28 132	2 206 916	0		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	977 000	0	977 000	0	EUR	Laenu tagastus min 12 kuud teatisest
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	219 000	0	219 000	0	EUR	31.12.2021
Nordea Bank AB Eesti filiaal	501 016	0	501 016	0	EUR	02.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 697 016	0	1 697 016	0		
Muud laenukohustised						
Pikaajaline intressivõlg emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti	7 635	0	7 635	0	EUR	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	7 635	0	7 635	0		
Laenukohustised kokku	1 704 651	0	1 704 651	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016

Ehitised	21 801 013	18 824 451
Kokku	21 801 013	18 824 451

25.04.2016 sõlmiti AS-i Tondi Kvartal ja emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti vahel pikaajalise laenu leping laenulimiidiga 219 000 eurot. Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2021. Laenu tagatiseks on AS-i Tondi Kvartal kogu olemasolev ja tulevikus tekkiv vara. Laenuga tagatakse Nordea Bank AB laenulepingust tulenev omafinantseeringu nõue summas 219 000 eurot.

21.04.2016 sõlmiti AS Tondi Kvartal ja Nordea Bank AB Eesti filiaali vahel pikaajalise laenu leping tähtajaga 02.09.2021. Laenu sihtotstarve on Tondi 53/Sõjakooli 11 hoovimaja renoveerimine. Tondi 51/Sõjakooli 11 4486/111746 mõttelisele osale on seatud hüpoteek summas 663 000,00 eurot tagamaks AS Tondi Kvartal laenukohustisi Nordea Bank AB-le. Seisuga 31.12.2017 on Nordea Bank AB-le tasutud laenuintressi summas 14 500 eurot (sh intressimäära SWAP)(2016: 6 017 eurot) ja laenulimiidi tasu summas 0 eurot(2016: 2 429 eurot).

28.03.2017 sõlmiti AS Tondi Kvartal ja Nordea Bank AB Eesti filiaali vahel pikaajalise laenu leping tähtajaga hiljemalt kahe aasta jooksul lepingu sõlmimisest (28.03.2019). Laenu sihtotstarve on Marsi 6 korterelamu renoveerimine. Marsi 6 kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 600 000,00 eurot tagamaks AS Tondi Kvartal laenukohustisi Nordea Bank AB-le. Seisuga 31.12.2017 on Nordea Bank AB-le tasutud laenuintressi summas 12 869 eurot (sh intressimäära SWAP) ja laenulimiidi tasu summas 15 732 eurot.

Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Vaata ka lisa 15.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	546 371	546 371	0	0	
Muud võlad	5 630	5 630	0	0	
Intressivõlad	1 480	1 480	0	0	
Muud viitvõlad	4 150	4 150	0	0	
Saadud ettemaksed	579 693	579 693	0	0	
Võlad teistele grupiettevõtetele	443 880	443 880	0	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 575 574	1 575 574	0	0	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 541	12 541	0	0	
Muud võlad	4 231	4 231	0	0	
Intressivõlad	1 136	1 136	0	0	
Muud viitvõlad	3 095	3 095	0	0	
Saadud ettemaksed	128 437	128 437	0	0	
Võlad teistele grupiettevõtetele	942	942	0	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	146 151	146 151	0	0	

Võlad tarnijatele on suurenenud võrreldes 2016.aastaga kuna Marsi 6 ehitatava kortermaja ehitusarvete tähtaeg on 2018.aastal, kuid tööd teostati 2017.aastal.

Saadud ettemaksed on suurenenud võrreldes 2016.aastaga kuna 2017.aastal on sõlmitud võlaõiguslikud müügilepingud Marsi 6 kortermaja 45-st korterist 41 korteri ostjaga, sissemakse 20% müügihinnast.

31.12.2017 seisuga kajastatakse "Võlad teistele grupiettevõtetele" tekkinud kohustust tütarettevõtjale summas 443 880 eurot, mis tekkis seoses OÜ Marsi Elu ja Tondi Kvartal AS kinnistute liitumisel teede ja välisvõrkudega, mille ehitas välja OÜ Marsi Elu.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	159 750	159 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017, moodustas 21 211 988 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 4 242 398 eurot. Seega oleks netodividendidena võimalik välja maksta 16 969 590 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2017.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	384 061	280 237
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	384 061	280 237
Kokku müügitulu	384 061	280 237
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	310 000	246 792
Renditulud	72 061	33 403
Muud tulud	2 000	42
Kokku müügitulu	384 061	280 237

Renditulu sisaldab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoone renti.

Vaata ka lisa 7.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Alltöövõtutööd	-27 965	-18 208
Kinnisvara soetus ja rekonstrueerimiskulud	-331 399	-263 369
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-359 364	-281 577

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 769	56 659
Muud	1 299	212
Konsultatsioonid	144 262	100 997
Muud halduskulud	73 053	43 800
Kokku üldhalduskulud	229 383	201 668

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 034 303	-1 410 276	
Investeeringu väärtuse korrigeerimine	0	-2 169 710	
Pikaajalise nõude väärtuse korrigeerimine	612 197	555 956	2
Tütarettevõtja kasumi kajastamine kap.osaluse meetodil	422 106	203 478	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 034 303	-1 410 276	

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	916 759	237 493	807	1 203 635
Tütarettevõtjad	3 009 597	443 880	5 160 881	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	942

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Pro Kapital Eesti	0	0	1 000	978 000	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
AS Pro Kapital Eesti	0	0	219 000	219 000	EUR	31.12.2021
AS Pro Kapital Eesti	1 171 000	255 000	0	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tütarettevõtjad						
Marsi Elu OÜ	0	1 500 000	0	0	EUR	25.02.2019
Marsi Elu OÜ	0	0	0	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Marsi Elu OÜ	0	514 500	0	0	EUR	13.03.2019

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
AS Pro Kapital Eesti	0	0	160 000	538 000	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
AS Pro Kapital Eesti	0	0	219 000	0	EUR	31.12.2021
AS Pro Kapital Eesti	0	0	0	0		
Tütarettevõtjad						
Marsi Elu OÜ	0	350 000	0	0	EUR	25.02.2019
Marsi Elu OÜ	2 400 000	0	0	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest
Marsi Elu OÜ	0	0	0	0		

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	135 212	64 800	153 400	21 600
Tütarettevõtjad	0	0	0	158 025
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	570	0	5 232	42
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113	0	240	0

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 on nõuded tütarettevõtja vastu välja toodud lisas 2 ja kohustised emaettevõtjale ja teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele lisas 8 ja 9.

31.10.2015 sõlmitud laenulepingu alusel on Ettevõtte saanud 2017.aastal emaettevõtjalt AS Pro Kapital Eesti pikaajalist laenu summas 1 000 eurot. Laenulimiit on 2 miljonit eurot, laenu alusvaluutaks on EUR. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast. 2017. aastal tagastas Ettevõtte laenu summas 978 000 eurot (2016: 538 000), seisuga 31.12.2017 on laenujääk 0 eurot. Intressikulu emaettevõtjalt saadud laenult moodustas 2017. aastal 4 502 eurot (2016: 63 124), millest 2017. aastal tasuti 4 502 eurot (2016: 63 748).

25.04.2016 sõlmitud laenulepingu alusel on Ettevõtte saanud emaettevõtjalt AS Pro Kapital Eesti pikaajalist laenu summas 219 000 eurot. Laenulimiit on 219 000 eurot, laenu alusvaluutaks on EUR ja laenu tähtjaks on 31.12.2021. Laenuga tagatakse Nordea Bank AB Eesti filiaaliga sõlmitud laenulepingus nõutud ehituse omafinantseering. Intressikulu antud laenult moodustas 2017. aastal 10 858 eurot (2016: 7 635), summa on seisuga 31.12.2017 laekumata, laenuintress kuulub tasumisele koos laenuga laenu tagastamise päeval.

01.03.2017. aastal sõlmitud laenulepingu alusel anti emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti pikaajalist laenu kogusummas 1 171 000 eurot, laenu tagasimakseid oli summas 255 000 eurot. Laenulimiit on 5 miljonit eurot, laenu alusvaluutaks on EUR. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast. Intressitulu laenult moodustas 2017. aastal 42 673 eurot, summa laekus 2017. aasta lõpul.

2014. aastal tehtud maa müügi tehingust tekkis pikaajaline laenuõue tütarettevõtjale OÜ Marsi Elu 25.02.2014 sõlmitud laenulepingu alusel kogusummas 1 850 000 eurot. Laenulimiit on 1 850 000 eurot, laenu alusvaluutaks on EUR. Laenaja kohustub tagastama laenu 5 aasta pärast alates laenu saamise päevast. 2017. aastal tagastas OÜ Marsi Elu laenu summas 1 500 000 eurot (2016: 350 000), laenujääk seisuga 31.12.2017 on 0 eurot. Intressitulu laenult moodustas 2017. aastal 8 990 eurot (2016: 91 024), laenuintress tasuti kogusummas 180 076 eurot koos laenuga laenu tagastamise päeval.

22.12.2015 soetas Ettevõtte Katmandu Stiftung'ilt koos tütarettevõtte OÜ Marsi Elu 35% osalusega ka Katmandu Stiftungi poolt tütarettevõtjale antud pikaajalise laenu summas 1 miljon eurot ja kogunenud laenuintressi summas 39 246 eurot. Laenulepingu tingimused on sarnased Ettevõtte ja tütarettevõtja vahel 25.02.2014 sõlmitud laenulepingu tingimustega. 2017. aastal tagastas OÜ Marsi Elu laenu summas 514 500 eurot (2016: 0), laenujääk seisuga 31.12.2017 on 485 500 eurot. Intressitulu antud laenult moodustas 2017.aastal 34 303 eurot (2016: 50 000), laenuintress tasutakse vastavalt laenulepingule kogusummas koos laenuga laenu tagastamise päeval.

11.11.2016 sõlmitud käitise müügitehingust tekkis pikaajaline laenuõue tütarettevõtjale OÜ Marsi Elu 11.11.2016 sõlmitud laenulepingu alusel kogusummas 2 400 000 eurot. Laenulimiit on 2 400 000 eurot, laenu alusvaluutaks on EUR. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast, kalendriaasta intress tasutakse iga kalendriaasta 31. detsembriks. Intressitulu laenult moodustas 2017. aastal 121 667 eurot (2016: 17 000), summa laekus 2017. aasta lõpul.

2017. aastal osutati juhtimisteenuseid emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti poolt summas 135 212 eurot (2016: 90 652 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2018

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN REMMELKOOR	Juhatuse liige	13.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 - 20 esitatud AS Tondi Kvartal (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 6, mille kohaselt sõltub ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus märkimisväärselt hindamisel kasutatud eeldustest: võimalike arendusprojektide kuludest ja nende ajastusest, tuleviku rendi- ja müügituludest ning nende ajastusest, samuti juhatuse suutlikkusest need eeldused ettevõtte äritegevuses rakendada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

13.aprill 2018

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	13.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 031 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 259
Kokku	21 211 988
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 211 988
Kokku	21 211 988

Vastavalt ainuaktsionäri 31.05.2018.a otsusele suunata 2017.a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 031 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 259
Kokku	21 211 988
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 211 988
Kokku	21 211 988

Vastavalt ainuaktsionäri 31.05.2018.a otsusele suunata 2017.a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	310000	80.72%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72061	18.76%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2000	0.52%	Ei

Sidevahendid

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