

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

tänavaga nimi ja maja number: Sõjakooli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Laenukohustised	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 11 Aktsiakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Muud äritulud	19
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 15 Üldhalduskulud	19
Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20
Lisa 17 Intressitulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS Tondi Kvartali põhitegevuseks on Kristiine City piirkonna arendamine. AS-le Tondi Kvartal kuuluvad järgmised kinnistud Tallinnas: Tondi tn 53, Sammu tn 3//Sõjakooli tn 17, Marsi tn 1//Sõjakooli tn 13, Sammu tn 2//4//Sõjakooli tn 15, Rivi tn 8//Sammu tn 7//Seebi tn 22a//22b//Talli tn 1, Sammu tn 8//10//Seebi tn 24a//Talli tn 3, Sammu tn 12 ja Sõjakooli tn 11. Kristiine City territooriumile rajatakse vastavalt detailplaneeringule uued korterelamud ja äripinnad. AS Tondi Kvartal kõrvaltegevuseks on oma äripindade rentimine. Kinnistul aadressiga Sõjakooli tn 11 asuv kontorihoone on üürilepingu alusel kasutuses Pro Kapital Eesti grupi ettevõtete kontorina.

Kristiine City arendustegevus toimub lisaks ka AS Tondi Kvartal tütaretevõtte OÜ Marsi Elu kaudu.

AS Tondi Kvartal müügitulu oli 2022. aastal 66 tuhat eurot (2021: 64 tuhat eurot), millest 100% moodustas renditulu.

2023. aastal jätkame Kristiine City arendustegevusega ja valmistame ette järgnevate ehitusetappide käivitamist.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2022	31.12.2021
omakapitali tootlus*	19,46%	17,29%
varade tootlus**	18,49%	16,64%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	41,81	31,28
maksevõime kordaja****	41,81	31,28

*omakapitali tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

**varade tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

***lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

****maksevõime kordaja = (käibevara - varud) perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2021. aastal ja 2022. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Ettevõtte juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevatele riskidele.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajalise strateegia kohaselt omandatakse kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendatakse ning müüakse turu kõrghetkel. See annab Ettevõttele võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Eesti kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud. Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendada kinnisvaramüügist, renditegevusest ning kinnisvarahalduses saadavaid tulusid .

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 673 098	696 290	
Nõuded ja ettemaksed	2 270 896	23 302	2
Kokku käibevarad	8 943 994	719 592	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	8 948 750	5 635 229	4
Nõuded ja ettemaksed	9 835 396	17 783 846	2
Kinnisvarainvesteeringud	22 970 000	17 810 000	5
Immateriaalsed põhivarad	23 473	12 161	6
Kokku põhivarad	41 777 619	41 241 236	
Kokku varad	50 721 613	41 960 828	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	213 917	23 004	9
Kokku lühiajalised kohustised	213 917	23 004	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 189 000	2 189 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 189 000	2 189 000	
Kokku kohustised	2 402 917	2 212 004	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	159 750	159 750	11
Ülekurs	130 635	130 635	
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 442 461	33 115 241	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 569 872	6 327 220	
Kokku omakapital	48 318 696	39 748 824	
Kokku kohustised ja omakapital	50 721 613	41 960 828	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	66 300	64 800	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-923	-734	14
Brutokasum (-kahjum)	65 377	64 066	
Turustuskulud	-5 497	-8 459	
Üldhalduskulud	-95 792	-116 326	15
Muud äritulud	4 411 400	5 204 068	13
Ärikasum (kahjum)	4 375 488	5 143 349	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 313 521	370 117	16
Intressitulud	990 313	873 002	17
Intressikulud	-109 450	-57 474	8,18
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 774	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 569 872	6 327 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 569 872	6 327 220	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 375 488	5 143 349	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 151	107	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-1 092 497	
Muud korrigeerimised	-4 411 400	-4 111 571	5
Kokku korrigeerimised	-4 410 249	-5 203 961	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-54 147	-3 118	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	190 913	5 150	9
Kokku rahavood äritegevusest	102 005	-58 580	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-12 463	-12 268	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-748 600	-75 932	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 000 000	5
Antud laenud	-1 650 000	-4 302 000	18
Antud laenude tagasimaksed	7 405 000	0	18
Laekunud intressid	990 316	1 348 213	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 984 253	-1 041 987	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 289 000	8,18
Saadud laenude tagasimaksed	0	-705 604	8,18
Makstud intressid	-109 450	-112 022	8,18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-109 450	1 471 374	
Kokku rahavood	5 976 808	370 807	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	696 290	325 483	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 976 808	370 807	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 673 098	696 290	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	159 750	130 635	15 978	33 115 241	33 421 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 327 220	6 327 220
31.12.2021	159 750	130 635	15 978	39 442 461	39 748 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 569 872	8 569 872
31.12.2022	159 750	130 635	15 978	48 012 333	48 318 696

Vaata lisa 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi ka "Ettevõtte") 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele, lähtudes väikeettevõtja aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest ning on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel. Tegemist on väikeettevõtjaga.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõike 5-le on Ettevõtte vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Eestis registreeritud kontserni emaettevõtte AS Pro Kapital Grupp, mis omab 100% AS Tondi Kvartal emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti aktsiatest.

Ettevõtte on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, mille arvestuspõhimõtted on allpool eraldi kirjeldatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel või teise ettevõtte omakapitaliinstrumente.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse, soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil.

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.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on emaettevõtel valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või on emaettevõtja muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeerimisobjekti omakapitalis. Kapitaliosaluse meetodi kasum (kahjum) peab sisaldama muuhulgas investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud

realiseerimata kasumi (kahjumi) elimineerimist vastavalt Ettevõtte osaluse suurusele, välja arvatud, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui Ettevõtte osalus tütarettevõtjate kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum Ettevõtte kasumiaruandes ja 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, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb objekti ostukulutustest ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, st. üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Kinnisvaraobjektid, mis on kajastatud varude all, klassifitseeritakse ümber materiaalseks põhivaraks või kinnisvarainvesteeringuks juhul, kui nimetatud vara ei vasta enam varude definitsioonile ja on toimunud vara kasutusotstarbe muutus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seotud tehingukulusid ja edasiselt kajastatakse igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute atesteeritud hindajate eksperthinnangut. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu. Ettevõtte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke, ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:

- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- ehitusloa taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud veebilehte ja kaubamärke.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud veebilehed. Veebilehe kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseerimisperioodiks on veebilehe hinnanguline kasulik eluiga.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kapitali- või kasutusrendiks. Rentide liigitamisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suure ulatuse kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.

Rendileandjana

Rendileandjana kajastatakse kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

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

Finantskohustised

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

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksimisele kuuluvas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

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 osakapitalist.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõtte on õigus saada kliendile üle antud kaupade ja teenuste eest, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kinnisvara müügitulude kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne müügileping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõtte omandiõiguse üleandmisel.

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulude kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise 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 kasumiaruandes samadel perioodide(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta oli 2018. aasta.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustus 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2022, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	120	120	0	
Ostjatelt laekumata arved	120	120	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 030 588	2 195 192	9 835 396	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	75 180	75 180	0	3
Ettemaksed	404	404	0	
Tulevaste perioodide kulud	404	404	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 106 292	2 270 896	9 835 396	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	173	173	0	
Ostjatelt laekumata arved	173	173	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 785 315	1 469	17 783 846	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 349	21 349	0	3
Muud nõuded	3	3	0	
Intressinõuded	3	3	0	
Ettemaksed	308	308	0	
Tulevaste perioodide kulud	308	308	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 807 148	23 302	17 783 846	

31.12.2022 seisuga on nõuded emaettevõtjale kokku summas 12 030 588 eurot. Laenunõue summas 12 028 846 eurot on osaliselt ümberklassifitseeritud lühiajaliseks. Lühiajaline osa on summas 2 193 450 eurot. Summas 9 835 396 eurot on pikaajaline laen, lõpptähtajaga 01.03.2026. aastal. Muud lühiajalised nõuded on 1 742 eurot.

31.12.2021 seisuga on nõuded emaettevõtjale kokku summas 17 785 315 eurot: pikaajaline laenunõue 17 783 846 eurot, muud lühiajalised nõuded 1 469 eurot. Juhtkonna hinnangul on eelnimetatud nõuded täies ulatuses laekuvad, kas läbi rahalise tasumise või planeeritava restruktureerimise ja allahindluse vajadust pole tuvastatud.

Laenunõue on tagatud laenusaaaja olemasolevate ja tulevaste varadega.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	75 180	21 349
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	75 180	21 349

Vaata lisa 2.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12608273	Marsi Elu OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
14515446	Dunte Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Marsi Elu OÜ	5 632 888	3 313 607	8 946 495
Dunte Arendus OÜ	2 341	-86	2 255
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 635 229	3 313 521	8 948 750

AS Tondi Kvartal kajastab tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Vaata lisa 16.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	14 530 000
Ostud ja parendused	75 932
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 111 571
Müügid	-907 503
31.12.2021	17 810 000
Ostud ja parendused	748 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 411 400
31.12.2022	22 970 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	64 800	64 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 825	37 569
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	2 000 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2022 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Varasematel aastatel on hindaja rakendanud diskonteeritud rahavoogude meetodit. 2021. aastal on hindaja õiglase väärtuse leidmisel arvestanud järgnevate sisenditega arenduse erinevate etappide osas: kogu müüdav neto elupind 50 804 ruutmeetrit ja renditav äripind 1 531 ruutmeetrit, iga faasi ehitusperiood 2-3 aastat, ehitusmaksumus 884 €/m², keskmine netopinna kulu 1 640 €/m², keskmine korteri müügihind alates 2 300 €/m², äripindade renditulu ei arvestatud, väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25-7,75%. Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 13 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0%. 2022. aasta õiglase väärtuse hindamisel kasutas hindaja turutehingutel põhinevat võrdlusmeetodit. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 312 €/m² ehitatava brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 71 152 ruutmeetrit.

Kinnistu aadressil Sõjakooli tn 11

Hindamisel on rakendatud 5 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 8,2% (2021: 8,0%) ja väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale viieaastast rendiperioodi. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: rendihind on 12 €/m² esimesel aastal, 12,18 €/m² teisel aastal, 12,36 €/m² kolmandal aastal, 12,55 €/m² neljandal aastal ja 12,74 €/m² viiendal tegevusaastal. Õiglase väärtuse langus võrreldes eelmise hindamisega on 30 tuhat eurot, mis on seotud diskontomäär muutusega.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistul aadressiga Sõjakooli tn 11 asuv renoveeritud hoovimaja on kontorihooneks üürile antud AS Tondi Kvartal emattevõtjale AS Pro Kapital Eesti, kes tasub lisaks üürile ka hoone haldamisega seotud kulud. Lisa 7 ja 12.

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	1 320	5 075	5 873	12 268
Amortisatsioonikulu	-22	-85	0	-107
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 320	5 075	5 873	12 268
Akumuleeritud kulum	-22	-85	0	-107
Jääkmaksumus	1 298	4 990	5 873	12 161
Ostud ja parendused	0	0	12 463	12 463
Amortisatsioonikulu	-136	-1 015	0	-1 151
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 320	5 075	18 336	24 731
Akumuleeritud kulum	-158	-1 100	0	-1 258
Jääkmaksumus	1 162	3 975	18 336	23 473

Immateriaalsete põhivaradena on arvel kaubamärk soetusmaksumusega 1 320 eurot ja veebileht soetusmaksumusega 5 075 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	66 300	64 800	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	64 800	64 800	
1-5 aasta jooksul	194 400	259 200	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	740 000	770 000	
Kokku	740 000	770 000	

20.04.2016 sõlmis AS Tondi Kvartal emattevõtjaga AS Pro Kapital Eesti üürilepingu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoonele aadressil Sõjakooli tn 11. Üürnikul on õigus kasutada äriruumi büroona. Üürileping kehtib kuni 31.12.2026.

Kontorihoone kasutusrenditulu oli 2022. aastal 64 800 eurot (2021: 64 800 eurot).

Vaata lisa 5.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Tütarettevõtja	2 189 000	0	2 189 000	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest	18
Pikaajalised laenud kokku	2 189 000	0	2 189 000	0			
Laenukohustised kokku	2 189 000	0	2 189 000	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Tütarettevõtja	2 189 000	0	2 189 000	0	EUR	12 kuu jooksul nõude saamisest	18
Pikaajalised laenud kokku	2 189 000	0	2 189 000	0			
Laenukohustised kokku	2 189 000	0	2 189 000	0			

12.08.2021 sõlmiti AS Tondi Kvartal ja Marsi Elu OÜ vahel laenuleping, mille alusel saadi laenu 2 289 000 eurot, sellest 100 000 eurot maksti tagasi. Laenu intressikulu oli aruandeaastal 109 450 eurot (2021: 41 423 eurot). Intresse maksti 109 450 eurot (2021: 41 423 eurot).

Laenu saaja kohustub tütarettevõtjale tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku nõude saamise päevast. Kokkuleppel emattevõtjaga ei nõuta laenu tagasi järgneva 12 kuu jooksul.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	148 947	148 947	
Võlad seotud osapooltele	57 170	57 170	18
Muud võlad	7 800	7 800	
Muud viitvõlad	7 800	7 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	213 917	213 917	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 904	14 904	
Muud võlad	8 100	8 100	
Muud viitvõlad	8 100	8 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 004	23 004	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	38 409 866	31 553 969
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 602 467	7 888 492
Kokku tingimuslikud kohustised	48 012 333	39 442 461

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2022.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	159 750	159 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	66 300	64 800	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 300	64 800	
Kokku müügitulu	66 300	64 800	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	66 300	64 800	5,7,18
Kokku müügitulu	66 300	64 800	

Renditulu sisaldab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoone renti summas 64 800 eurot.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 092 497	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 411 400	4 111 571	5
Kokku muud äritulud	4 411 400	5 204 068	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Alltöövõtutööd	-923	-734
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-923	-734

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 897	7 027
Konsultatsioonid	63 758	72 268
Muud halduskulud	30 137	37 031
Kokku üldhalduskulud	95 792	116 326

Real "konsultatsioonid" kajastatakse juhtimisteenust emattevõtja AS Pro Kapital Eesti poolt summas 52 458 eurot (2021: 62 450 eurot).
Vaata lisa 18.

Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 313 521	370 117	
Tütarettevõtja kahjumi kajastamine kap.osaluse meetodil	-86	-58	4
Tütarettevõtja kasumi kajastamine kap.osaluse meetodil	3 313 607	370 175	4
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 313 521	370 117	

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	32	78	
Intressitulu laenudelt	990 281	872 924	18
Kokku intressitulud	990 313	873 002	

Lisa 18 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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 195 192	1 469	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 195 192	1 469	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	57 170	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	57 170	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	9 835 396	17 783 846	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 835 396	17 783 846	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	2 189 000	2 189 000	8
Kokku laenukohustised	2 189 000	2 189 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	13 481 846	4 302 000	17 783 846	872 924	2
Kokku antud laenud	13 481 846	4 302 000	17 783 846	872 924	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	17 783 846	1 650 000	7 405 000	12 028 846	990 281	2
Kokku antud laenud	17 783 846	1 650 000	7 405 000	12 028 846	990 281	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	219 000	0	219 000	0	11 102	
Tütarettevõtjad	0	2 289 000	100 000	2 189 000	41 423	8
Kokku laenukohustised	219 000	2 289 000	319 000	2 189 000	52 525	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 189 000	2 189 000	109 450	8
Kokku laenukohustised	2 189 000	2 189 000	109 450	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	64 800	64 800
Kokku müüdnud	64 800	64 800

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	52 458	62 450
Kokku ostetud	52 458	62 450

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisainfot nõuete kohta on esitatud lisa 2.

Lisainfot laenude, laenuintresside ja kohustiste kohta on esitatud lisa 8 ja 17.

Lisainfot müügi- ja ostutehingute kohta on esitatud lisa 12 ja 15.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2021. aastal ja 2022. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõtte puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2023

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	13.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Tondi Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas 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 kutsealiste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanouetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond 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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna 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 märkimisväärset 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

13. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	13.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 442 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 569 872
Kokku	48 012 333
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 012 333
Kokku	48 012 333

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 442 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 569 872
Kokku	48 012 333
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 012 333
Kokku	48 012 333

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66300	100.00%	Jah

Sidevahendid

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