

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AS Tondi Kvartal

registrikood: 10284292

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Sõjakooli tn 11

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

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 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Aktsiakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 16 Üldhalduskulud	20
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20
Lisa 18 Intressitulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

AS Tondi Kvartali põhitegevuseks on kinnisvaraarendus Kristiine Citys – ühes suurimas elamukompleksis Balti riikides, mis paikneb Tallinna kesklinna lähipiirkonnas, Kristiine linnaosas. Tegemist on unikaalse arendusprojektiga, kus ajaloolised punastest tellistest hooned põimuvad sujuvalt modernse arhitektuuriga. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri, muutes endise kasarmuala atraktiivseks elukeskkonnaks. Elamukompleksi loomisel on peetud silmas eelkõige rohelust ja peresõbralikkust, pakkudes ideaalset elupaika neile, kes hindavad linnalähedust, kuid eelistavad elada südalinnast väljapool.

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 12 ja Sõjakooli tn 11. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule rajatakse Kristiine City territooriumile uued korterelamud ja äripinnad. Lisaks põhitegevusele rendib Ettevõtte äripinda kinnistul aadressiga Sõjakooli tn 11, kus asuv kontorihoone on üürilepingu alusel kasutuses Pro Kapital Eesti kontserni kuuluvate ettevõtete poolt.

Kristiine City arendustegevust teostatakse ka AS Tondi Kvartal tütarettevõtete OÜ Marsi Elu ja OÜ Kindrali Majad kaudu.

AS Tondi Kvartal müügitulu oli 2024. aastal 5,43 miljonit eurot (2023: 88 tuhat eurot), millest 1,19% (2023: 73,53%) moodustas renditulu ja 98,81% (2023: 26,47%) kinnistu müük.

2025. aastal keskendub AS Tondi Kvartal uute arendusprojektide projekteerimisele ja vajalike tegevuslubade taotlemisele. Samal ajal tegeleb tütarettevõtte OÜ Kindrali Majad aktiivselt Uus-Kindrali projekti arendustegevusega.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2024	31.12.2023
omakapitali tootlus*	3,43%	9,32%
varade tootlus**	3,42%	9,10%
lühiajaliste kohustiste kattekordaja***	22,11	92,29
maksevõime kordaja****	4,30	0,86

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

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

***lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustised perioodi lõpus

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

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2023. aastal ja 2024. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Keskkonnahoid

Ettevõtte lähtub oma tegevuses põhimõttest mitte kahjustada ega liigselt koormata looduskeskkonda. Järgitakse kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka hilisemal opereerimisel.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamiseks riskideks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilimine 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 kinnisvarahalduse tegevusest saadavaid tulusid.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse igapäevaselt, arvestades käibekapitali muutusi ja jooksvaid vajadusi. Riski aitab maandada hoolikas rahavoogude planeerimine, arendusprojektide rahavoo pidev jälgimine ning paindlik tegutsemine igapäevastes finantsküsimustes.

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 722	16 545	
Nõuded ja ettemaksed	32 939	37 533	2
Varud	305 328	5 717 655	3
Kokku käibevarad	378 989	5 771 733	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 930 930	11 425 905	5
Nõuded ja ettemaksed	21 760 000	16 075 000	2,19
Kinnisvarainvesteeringud	20 810 000	19 795 788	6
Materiaalsed põhivarad	8 197	11 370	7
Immateriaalsed põhivarad	21 173	24 823	8
Kokku põhivarad	54 530 300	47 332 886	
Kokku varad	54 909 289	53 104 619	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 143	62 538	10
Kokku lühiajalised kohustised	17 143	62 538	
Kokku kohustised	17 143	62 538	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	159 750	159 750	12
Ülekurss	130 635	130 635	
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 735 718	48 012 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 850 065	4 723 385	
Kokku omakapital	54 892 146	53 042 081	
Kokku kohustised ja omakapital	54 909 289	53 104 619	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	5 427 783	88 133	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 413 777	-110 034	15
Brutokasum (-kahjum)	14 006	-21 901	
Turustuskulud	-24 013	-22 566	
Üldhalduskulud	-116 693	-171 550	16
Muud äritulud	839 976	1 796 476	14,6
Muud ärikulud	-9	-4	
Ärikasum (kahjum)	713 267	1 580 455	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	55 025	2 477 155	5,17
Intressitulud	1 081 773	738 063	18
Intressikulud	0	-72 288	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 850 065	4 723 385	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 850 065	4 723 385	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	713 267	1 580 455	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 323	2 472	7,8
Muud korrigeerimised	-839 976	-1 796 476	6,14
Kokku korrigeerimised	-835 653	-1 794 004	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 594	39 913	2
Varude muutus	5 412 327	-393 443	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-45 395	-151 379	10
Kokku rahavood äritegevusest	5 249 140	-718 458	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	2 500	-15 192	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-174 236	-353 524	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-450 000	0	5
Antud laenud	-6 880 000	-18 519 000	19
Antud laenude tagasimaksed	1 195 000	14 472 846	19
Laekunud intressid	1 081 773	738 063	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 224 963	-3 676 807	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 189 000	19
Makstud intressid	0	-72 288	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-2 261 288	
Kokku rahavood	24 177	-6 656 553	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 545	6 673 098	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 177	-6 656 553	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 722	16 545	

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	159 750	130 635	15 978	48 012 333	48 318 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 723 385	4 723 385
31.12.2023	159 750	130 635	15 978	52 735 718	53 042 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 850 065	1 850 065
31.12.2024	159 750	130 635	15 978	54 585 783	54 892 146

Vaata lisa 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tondi Kvartal (edaspidi "Ettevõte") 2024. 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 või soetusmaksumuse 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 osapoolle 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.

Äritegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustiste 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.

Tütarettevõtet 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 investeeinguobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum Ettevõtte kasumiaruandes ja vähendatakse investeeingu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatavaid kahjumeid, mis ületavad investori investeeingu omakapitali, kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeingust 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 laekuvas summas.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. 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 maid ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

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 bilansis 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;
- arenduslaenulepingu 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

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varad, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum (v.a maa) ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad parendused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutusvalmis Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eemaldatud. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud veebilehte ja kaubamärki.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumulieeritud 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 suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.

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

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega 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 maksmisele 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

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 Ettevõttel 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 müügitulu kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõttel omandiõiguse üleandmisel.

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

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulud 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 perioodi(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 tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Kuni 31. detsembrini 2024 oli maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumäär 22/78 maksustavalt summalt.

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 valitsev või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemise bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12	12	0	
Ostjatelt laekumata arved	12	12	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 760 979	979	21 760 000	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 283	31 283	0	4
Ettemaksed	665	665	0	
Tulevaste perioodide kulud	665	665	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 792 939	32 939	21 760 000	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	16 076 121	1 121	16 075 000	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 701	35 701	0	4
Ettemaksed	711	711	0	
Tulevaste perioodide kulud	711	711	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 112 533	37 533	16 075 000	

Nõuded seotud osapoolte vastu on kokku 21 760 979 eurot (2023: 16 076 121 eurot), millest muud lühiajalised nõuded emaettevõtja vastu on summas 979 eurot (2023: 1 121 eurot). Pikaajaline laenuõue seotud osapoolte vastu on summas 21 760 000 eurot (2023: 16 075 000). Laenu lõpptähtaeg on 13.12.2027. aastal.

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

Lisa 3 Varud
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	0	5 324 212
Maa ja lõpetamata ehitised	0	5 324 212
Valmistoodang	305 328	393 443
Valmisehitised	305 328	393 443
Kokku varud	305 328	5 717 655

Jaauanar 2024 sõlmis AS Tondi Kvartal müügilepingu, millega müüs varudes kajastatud kinnistu aadressil Sammu tn 8//10// Seebi tn 24a// Talli tn 3, Tallinn Kindrali Majad OÜ-le turuväärtuses hinnaga 5 324 212 eurot. Tehingust saadud müügikasum oli 0 eurot. Lisa 19.

Valmishitistena on kajastatud müügiootel eluruum, parkimiskohad ja panipaigad.

2024.aastal hinnati varusid alla kogusummas 20 082 eurot (2023: 73 224 eurot).
Vaata lisa 15.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	31 283	35 701
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 283	35 701

Vaata lisa 2.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12608273	Marsi Elu OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
14515446	Kindrali Majad OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Marsi Elu OÜ	11 423 730	466 582	0	11 890 312
Kindrali Majad OÜ	2 175	-411 557	450 000	40 618
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	11 425 905	55 025	450 000	11 930 930

18.12.2024 otsustas Ettevõtte, OÜ Kindrali Majad ainuosanik, moodustada majanduslikel eesmärkidel vabatahtliku reservi. Reserv moodustati aruandeperioodil Ettevõtte rahalistest sissemaksetest summas 450 000 eurot.

Vaata lisa 17.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	22 970 000
Ostud ja parendused	353 524
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 796 476
Ümberliigitamised	-5 324 212
31.12.2023	19 795 788
Ostud ja parendused	174 236
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	839 976
31.12.2024	20 810 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	64 800	64 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 700	31 503

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2024 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Õiglase väärtuse leidmisel kasutas hindaja turutehingutel põhinevat võrdlusmeetodit. Selle tulemusena saavutati väärtus 367€/m² (2023: 347 €/m²) ühe maapealse brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Projekti GBA-ks on arvestatud 54 966 ruutmeetrit.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistul aadressiga Sõjakooli tn 11 asuv renoveeritud hoovimaja on kontorihooneks üürile antud AS Tondi Kvartal emaettevõtjale AS Pro Kapital Eesti, kes tasub lisaks üürile ka hoone haldamisega seotud kulud. Lisa 9, 13 ja 19.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	12 692	12 692
Amortisatsioonikulu	-1 322	-1 322
31.12.2023		
Soetusmaksumus	12 692	12 692
Akumuleeritud kulum	-1 322	-1 322
Jääkmaksumus	11 370	11 370
Amortisatsioonikulu	-3 173	-3 173
31.12.2024		
Soetusmaksumus	12 692	12 692
Akumuleeritud kulum	-4 495	-4 495
Jääkmaksumus	8 197	8 197

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

				Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	0	2 500	2 500
Amortisatsioonikulu	-135	-1 015	0	-1 150
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 320	5 075	20 836	27 231
Akumuleeritud kulum	-293	-2 115	0	-2 408
Jääkmaksumus	1 027	2 960	20 836	24 823
Amortisatsioonikulu	-136	-1 014	0	-1 150
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-2 500	-2 500
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 320	5 075	18 336	24 731
Akumuleeritud kulum	-429	-3 129	0	-3 558
Jääkmaksumus	891	1 946	18 336	21 173

Müüdnud immateriaalsed põhivarad põhivarade müügihindades		
	2024	2023
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	2 500	0
Kokku	2 500	0

Immateriaalsete põhivaradena on arvel kaubamärk soetusmaksumusega 1 320 eurot ja veebileht soetusmaksumusega 5 075 eurot. Lõpetamata projektide all on Dunte põhiveebi arendus.

Lisa 9 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	64 800	64 800
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	64 800	64 800
1-5 aasta jooksul	129 600	194 400
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	710 000	720 000
Kokku	710 000	720 000

20.04.2016 sõlmis AS Tondi Kvartal emaettevõtjaga AS Pro Kapital Eesti üürilepingu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kontorihoonele aadressil Sõjakooli tn 11. Üürnikul on õigus kasutada äriruumi büroona. Üürileping kehtib kuni 31.12.2027.
Vaata lisa 6, 13 ja 19.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 615	2 615	
Võlad seotud osapooltele	305	305	19
Muud võlad	10 125	10 125	
Muud viitvõlad	10 125	10 125	
Saadud ettemaksed	4 098	4 098	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 143	17 143	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 103	6 103	
Võlad seotud osapooltele	2 452	2 452	19
Muud võlad	5 650	5 650	
Muud viitvõlad	5 650	5 650	
Saadud ettemaksed	48 333	48 333	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 538	62 538	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	42 576 911	42 188 574
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 008 872	10 547 144
Kokku tingimuslikud kohustised	54 585 783	52 735 718

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2024.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	159 750	159 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 427 783	88 133	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 427 783	88 133	
Kokku müügitulu	5 427 783	88 133	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	64 800	64 800	6,9,19
Tulud kinnisvara müügist	5 362 983	23 333	
Kokku müügitulu	5 427 783	88 133	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	839 976	1 796 476	6
Kokku muud äritulud	839 976	1 796 476	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-20 082	-73 224	3
Alltöövõtutööd	-1 142	-1 020	
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	-5 392 245	-35 417	
Müügi vahendustasud	-277	-233	
Muud müügikulud	-31	-140	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 413 777	-110 034	

Real "Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulu" on kajastatud müügituluna kajastatud varude müügikulu.

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	650	4 468
Konsultatsioonid	83 193	134 771
Muud halduskulud	32 850	32 311
Kokku üldhalduskulud	116 693	171 550

Real "konsultatsioonid" kajastatakse juhtimisteenust emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti poolt summas 67 278 eurot (2023: 123 171 eurot).
Vaata lisa 19.

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	55 025	2 477 155	
Tütarettevõtja kahjumi kajastamine kap.osaluse meetodil	-411 557	-80	5
Tütarettevõtja kasumi kajastamine kap.osaluse meetodil	466 582	2 477 235	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	55 025	2 477 155	

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	109	51 049	
Intressitulu laenudelt	1 081 664	687 014	19
Kokku intressitulud	1 081 773	738 063	

Intressitulu laenudelt moodustas samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele antud laenudelt arvestatud intress.

Lisa 19 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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Emaettevõtja	979	1 121	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	979	1 121	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	305	2 452	10
Kokku võlad ja ettemaksed	305	2 452	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 760 000	16 075 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 760 000	16 075 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 028 846	2 319 000	14 347 846	0	646 035	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	16 200 000	125 000	16 075 000	40 979	
Kokku antud laenud	12 028 846	18 519 000	14 472 846	16 075 000	687 014	2,18

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 075 000	6 880 000	1 195 000	21 760 000	1 081 664	
Kokku antud laenud	16 075 000	6 880 000	1 195 000	21 760 000	1 081 664	2,18

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 189 000	2 189 000	0	72 288	
Kokku laenukohustised	2 189 000	2 189 000	0	72 288	

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	64 800	0	64 800
Tütarettevõtjad	5 324 212	0	0	0
Kokku müüdid	5 324 212	64 800	0	64 800

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	67 278	0	123 171
Tütarettevõtjad	0	0	502 083	0
Kokku ostetud	0	67 278	502 083	123 171

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja

ei kuulu avalikustamisele.

Lisainfot laenude ja nõuete kohta on esitatud lisas 2.

Lisainfot kohustiste kohta on esitatud lisas 10.

Lisainfot müügi- ja ostutehingute kohta on esitatud lisas 6, 9 ja 13.

AS Tondi Kvartal juhatusele ja nõukogule 2024. aastal ja 2023. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad ettevõttel puuduvad. Samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2025

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	04.06.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tondi Kvartal aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Tondi Kvartal (edaspidi ka: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Tondi Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 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 IESBA kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile 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 ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

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 arvamust. 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 auditiprotseduuri 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

4. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tondi Kvartal (registrikood: 10284292) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	04.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 735 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 850 065
Kokku	54 585 783
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 585 783
Kokku	54 585 783

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 735 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 850 065
Kokku	54 585 783
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 585 783
Kokku	54 585 783

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	5362983	98.81%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	64800	1.19%	Ei