

363178

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02-07-2009

Sirje Mägi

Ilmarise Kvartal OÜ

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

Ilmarise Kvartal OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
Majandusaasta lõpp

01. jaanuar 2008
31. detsember 2008

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02 -07- 2009

Äriühingu nimetus

Ilmarise Kvartal OÜ

Äriregistri number

10113604

Aadress

Põhja pst. 21
10414 Tallinn

Telefon

+372 6144 920

Faks

+372 6144 929

E-mail

prokapital@prokapital.ee

Audiitorkontroll

AS Deloitte Audit Eesti

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid

Sõltumatu audiitori aruanne (eesti keeles)
Sõltumatu audiitori aruanne (inglise keeles)
Kasumi jaotamise ettepanek
Ainuosaniku andmed
Müügitulu jaotus EMTAK klassifikaatori järgi

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	14
LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD	14
LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	14
LISA 5. VARUD	15
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD	16
LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED	16
LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT	17
LISA 9. PIKAAJALISED KOHUSTUSED	17
LISA 10. OSAKAPITAL	17
LISA 11. MÜÜGITULU	18
LISA 12. MUUD ÄRIKULUD JA ÄRITULUD	18
LISA 13. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	18
LISA 14. KÄIMASOLEVAD KOHTUVAIDLUSED	20
LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	20
MUUD PIKAAJALISED KOHUSTUSED	21
JUHATUSE ALLKIRJAD	22
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE (EESTI KEELES)	23
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE (INGLISE KEELES)	24
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
AINUOSANIKU ANDMED	26
MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI	27

Ilmarise Kvartal OÜ

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ilmarise Kvartal OÜ omanduses on Tallinnas, Põhja pst ja Suur-Patarei tn vahel asuv kinnistu ehk endine Ilmarise tehase territoorium. Territooriumi nimeks on Ilmarise Kvartal. Kogu maa-ala (ca 2,2 ha) on tänaseks päevaks täielikult välja arendatud elamurajooniks. Kvartalis asub hotell Ilmarise Residents.

2008. aastal jõudis lõpule viimane ehitusetapp Põhja pst 21 objektil, kus valmis kokku 130 korterit ning maa-alune parkla.

31. detsember 2008 seisuga on valmis ehitatud kogu kvartal, mille koosseisu kuuluvad kortermajad aadressidega Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1, Suur-Patarei tn 1, Suur-Patarei tn 3, Suur-Patarei tn 5 ja Suur-Patarei tn 7 ning Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 elumajade all paiknevad autoparklad.

2008. aastal sõlmiti notariaalsed ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepingud kokku 138 korteri, keldriboksi ja parklakoha kohta. Ettevõtte müügitulu oli 2008. aastal 150,1 miljonit krooni (2007. aastal 69,1 miljonit krooni), millest 96% moodustas tulu kinnisvara müügist.

Seisuga 31. detsember 2008 on välja renditud kaks parklakohta ja kaks äripinda.

<i>Peamised suhtarvud:</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Maksevõime üldine tase (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,21	1,7
Võlakordaja ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) / koguvara)	0,49	0,59
Puhas käibekapital (käibevarad - lühiajalised kohustused)	12 473 272 krooni	71 372 163 krooni
Müügitulukasv	117%	54%
Kasumi kasv	289%	-29%

Turul valitsev situatsioon ning kinnisvaraturu langus mõjutavad negatiivselt OÜ Ilmarise Kvartal müügitulu, kuigi kinnisvaraturg on languses, loodetakse 2009. aastal turustada OÜ Ilmarise Kvartal müümata kortereid ning parklakohti. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt. Kõrvaltegevusena jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine.

30. jaanuaril 2009. aastal sõlmiti pikaajaline laenuleping OÜ Ilmarise Kvartal ja emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti vahel laenulimiidiga 5 000 000 krooni ja intressimääraga 5% aastas, alusvaluuta on Eesti kroon. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

15. mai 2008. aastal osaniku otsusega kutsuti tagasi juhatuse liige Andrus Laurits, uueks juhatuse liikmeks nimetati Allan Remmelkoor. Kanne äriregistris tehti 30. mail 2008.a.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2008. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor
Juhatuse liige

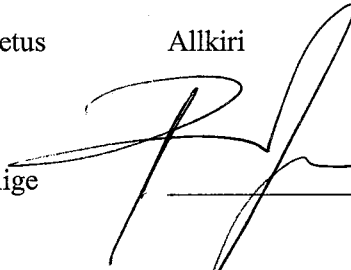
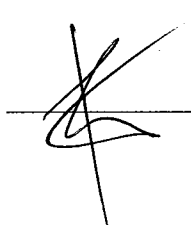
Juhatus deklareerib oma vastutust Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

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

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruande koostamise kuupäevani 25. veebruar 2009.a.

Juhatuse hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		25.02.2009
Ervin Nurmela	juhatuse liige		25.02.2009
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		25.02.2009

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2008

	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		471 503	602 817
Nõuded ja ettemaksed	2	3 227 441	13 588 088
Varud	5	68 102 375	158 833 483
Käibevara kokku		71 801 319	173 024 388
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	49 488 910	60 208 147
Põhivara kokku		49 488 910	60 208 147
VARAD KOKKU		121 290 229	233 232 535

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlad ja ettemaksed	7	59 328 047	101 652 225
Lühiajalised kohustused kokku		59 328 047	101 652 225

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised kohustused	9	0	35 300 000
Pikaajalised kohustused kokku		0	35 300 000

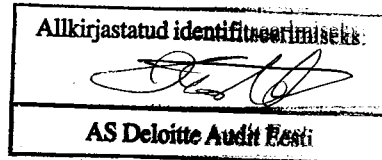
Omakapital

Osakapital nimiväärtuses	10	40 000	60 000 000
Kohustuslik reservkapital		2 100 591	1 770 824
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		34 179 719	27 914 152
Aruandeaasta kasum		25 641 872	6 595 334
Omakapital kokku		61 962 182	96 280 310

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

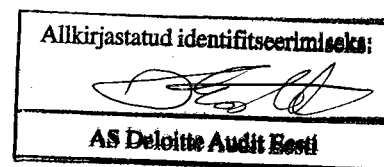
121 290 229	233 232 535
--------------------	--------------------

KASUMIARUANNE
2008. AASTA KOHTA



	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
Müügitulu	11	150 109 030	69 057 541
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		<u>116 977 589</u>	<u>56 988 935</u>
Brutokasum		33 131 441	12 068 606
Turustuskulud		1 735 021	2 235 812
Üldhalduskulud		3 056 852	2 826 923
Muud äritulud	12	-2 956 400	-5 385
Muud ärikulud	12	<u>5 368 676</u>	<u>145 959</u>
Ärikasum		25 927 292	6 865 297
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		-285 420	-269 963
Finantstulud ja -kulud kokku		-285 420	-269 963
Aruandeaasta kasum		<u>25 641 872</u>	<u>6 595 334</u>

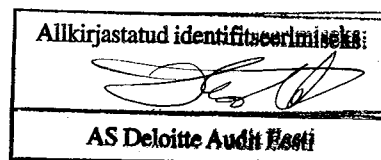
RAHAVOOGUDE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA



	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kasum		25 641 872	6 595 334
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute kulum	6	10 719 237	2 000 652
Intressitulu		-420 525	-64 190
Intressikulu	15	705 945	293 583
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	10 360 647	-8 972 920
Varude muutus	5	90 731 108	-48 411 847
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7	-87 429 178	-17 669 937
Rahavood äritegevusest kokku		50 309 106	-66 229 325
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Antud laenud	15	-17 050 000	-5 800 000
Antud laenude tagasimaksed	15	2 195 000	5 800 000
Saadud intressid		420 525	64 190
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-14 434 475	64 190
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	15	8 300 000	35 300 000
Võetud laenude tagasimaksed	15	-43 600 000	0
Makstud intressid	15	-705 945	-293 583
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-36 005 945	35 006 417
Rahavood kokku		-131 314	-31 158 718
RAHA AASTA ALGUSES		602 817	31 761 535
RAHA AASTA LÕPUS		471 503	602 817

Juhatusel liige:

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA



	Osakapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum EEK	Aruandeaasta kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	60 000 000	1 307 099	19 103 374	9 274 503	89 684 976
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	8 810 778	-8 810 778	0
Reservide suurendamine	0	463 725	0	-463 725	0
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6 595 334</u>	<u>6 595 334</u>
31. detsember 2007	<u>60 000 000</u>	<u>1 770 824</u>	<u>27 914 152</u>	<u>6 595 334</u>	<u>96 280 310</u>
Osakapitali vähendamine	-59 960 000	0	0	0	-59 960 000
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	6 595 334	-6 595 334	0
Reservide suurendamine	0	329 767	0	-329 767	0
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25 641 872</u>	<u>25 641 872</u>
31. detsember 2008	<u>40 000</u>	<u>2 100 591</u>	<u>34 509 486</u>	<u>25 312 105</u>	<u>61 962 182</u>

Lisainfo osakapitali kohta on kirjeldatud lisas 10.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil.

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

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

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

Nõuded

Kõiki nõudeid, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused. Varude allahindlus neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kinnisvara müügiks

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena bilansireal „Varud” soetusmaksumuses, mis koosneb esialgsest soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud laenuintressid. 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.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevaid kuluminorme:

- ehitised ja rajatised – 2,5 % aastas;
- seadmed – 8-50 % aastas;
- inventar – 20-50 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

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

Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast on rakendatud sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

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

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

- soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlusi ei tühistata.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Müüdud kaupade ja teenuste kulu". Allahindluse tühistamist kajastatakse samal kirjel vastukandena.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Kohustused

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

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

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

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Võetud laenud

Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulud kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved lasuvad rendileandjal.

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.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) saldosisid.

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

Esitusviisi muudatused

Seoses 2008. muude äritulude ja ärikulude suurenemisega korregeeriti ülevaatlikumaks muutmise eesmärgil 2007. aasta kasumiaruande võrdlusandmeid järgmiselt:

	Esialgne 2007 EEK	Korregeerimine EEK	Korregeeritud 2007 EEK
Muud äritulud	0	5 385	-5 385
Muud ärikulud	140 574	-5 385	145 959

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED**

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Nõuded ostjate vastu	1 263 600	9 386
Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (lisa 3)	872 528	9 686 540
Muud lühiajalised nõuded (lisa 4)	1 022 401	2 260 709
Ettemaksed teenuste eest	68 912	1 631 453
Kokku	3 227 441	13 588 088

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	872 528	9 686 540
Kokku	872 528	9 686 540

LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Nõuded ematettevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele (lisa 15)	1 009 776	2 248 084
Muud nõuded	12 625	12 625
Kokku	1 022 401	2 260 709

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. VARUD

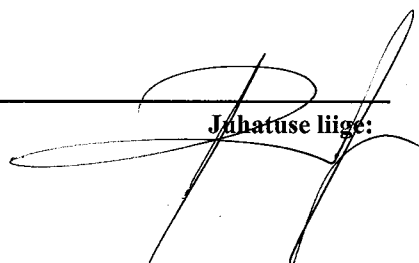
	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Müügi pinnad	67 593 923	39 572 333
sh I etapi müügi pinnad	1 215 063	1 215 063
II etapi müügi pinnad	6 147 809	5 589 486
III etapi müügi pinnad	1 688 789	1 688 789
IV etapi müügi pinnad	9 054 535	9 385 495
V etapi müügi pinnad	508 000	2 623 945
VI etapi müügi pinnad	12 154 493	19 069 555
VIII etapi müügi pinnad	36 825 234	0
Müügiks ostetud kaubad	508 452	267 519
Kinnisvara müügiks	0	118 735 409
VII etapp	0	118 735 409
Ettemaksed varude eest	0	258 222
Kokku	68 102 375	158 833 483

Seisuga 31.12.2008 on real "müügi pinnad" kajastatud Ilmarise Kvartal OÜ korterid renoveeritud ja uusehitistest majades aadressidega Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 1, 3, 5, 7 ning Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 asuv maa-alune parkla.

2008. aastal kanti sisustust maha väärtuses 71 832 krooni (2007. aastal sisustust maha ei kantud) ja 2008. aastal sisustust alla ei hinnatud (2007. aastal hinnati alla enne 1. jaanuari 2007 aastat ostetud sisustust summas 17 958 krooni).

2008. aastal hinnati alla Põhja pst 21 parklaid väärtuses 4 245 146 krooni, Jahu 1 parklaid väärtuses 33 662 krooni ning Põhja pst 21 panipaiku väärtuses 568 659 krooni (2007. aastal parklaid ja panipaiku alla ei hinnatud).

Kontserni laenukohustuste tagamiseks varudele seatud hüpoteegid on kirjendatud lisas 13.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumiste aruanne on alljärgnev:

EEK

(soetusmaksumuse meetod)

Soetusmaksumus

31. detsember 2007	65 226 136
31. detsember 2008	65 226 136

Akumuleeritud kulum

31. detsember 2007	-5 017 989
Kulum ja väärtuse langus	-10 719 237
31. detsember 2008	-15 737 226

Jääkmaksumus

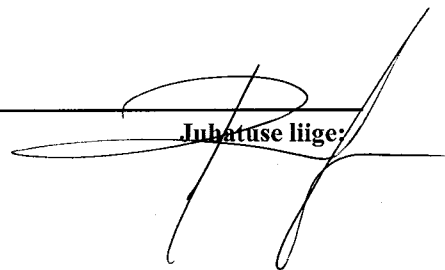
31. detsember 2007	60 208 147
31. detsember 2008	49 488 910

Tulenevalt kinnisvaraturul valitsevast situatsioonist, kus turg on madalseisus, viidi läbi vara väärtuste test ning selle tulemusel otsustati 2008. aastal hinnata alla kinnisvarainvesteeringuna kajastatav hotell koos pesuköögiga aadressil Põhja pst 23 väärtuses 9 118 584 krooni.

Ettevõtte poolt rendile antud hotell ja äripinnad aadressil Põhja pst 23, Põhja pst 21b ja Põhja pst. 21c teenisid 2008. aastal renditulu 4 178 520 krooni (2007. aastal 4 178 520 krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda summas 1 600 653 krooni (2007. aastal 2 013 338 krooni).

LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Võlad tarnijatele	432 786	7 882 349
Ostjate ettemaksed	13 624 821	93 592 488
Võlad emattevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele (lisa 15)	45 270 440	177 388
Kokku	59 328 047	101 652 225



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt 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 on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondiemissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul kui ettevõtte otsustaks vähendada osakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 59 821 591 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 15 901 942 krooni.

LISA 9. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Ettevõttel on alljärgnevad pikaajalised laenukohustused:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Pikaajaline laen emaettevõttelt AS Pro Kapital Eesti, intressimääraga 5% aastas, laenulimiidiga 45 000 000 krooni, alusvaluuta EEK. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast (lisa 15), laen tagastati 2008. aasta jooksul.	0	35 300 000
Kokku	0	35 300 000

LISA 10. OSAKAPITAL

15. mai 2008. aasta ainuosaniku otsusega otsustati vähendada OÜ Ilmarise Kvartal osakapitali 59 960 000 krooni võrra. Osakapitali vähendamine on tingitud ettevõtte ülekapitaliseeritusest ning kuivõrd ettevõtte ei vaja enam nii suurt osakapitali, on mõistlik seda vähendada.

Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõtte ainuosanikule kuuluv osakapital 40 000 krooni (31. detsember 2007: 60 000 000 krooni), mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Põhikirjajärgne osakapitali maksimumsuurus on 160 000 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
	EEK	EEK
Tulud kinnisvara müügist	144 448 933	64 811 451
Renditulud	4 264 675	4 220 893
Tulud ehitusteenuste müügist	1 395 422	25 197
Kokku	150 109 030	69 057 541

Kogu müügitulu 2008. ja 2007. aastal teeniti Eesti Vabariigis.

LISA 12. MUUD ÄRIKULUD JA ÄRITULUD

Muud ärikulud

	2008	2007
	EEK	EEK
Makstud trahvid ja viivised	17 303	0
Käibevara allahindlus	4 919 299	17 958
Kingitused ja annetused	135 942	0
Muud äritulud	296 132	128 001
Kokku	5 368 676	145 959

Muud äritulud

	2008	2007
	EEK	EEK
Saadud trahvid ja viivised	2 956 400	5 385
Kokku	2 956 400	5 385

LISA 13. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

17. detsembril 2002 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS-i Hansapank kasuks Põhja pst 21 ja 21a asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 45 000 000 krooni, intressimääraga 13% aastas, kõrvalnõuete rahalise suurusega 4 500 000 krooni ja igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

25. mail 2005 sõlmitud ühishüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise lepinguga on AS Hansapank nõuded tagatud alljärgnevalt:

1. kõik nõuded AS Pro Kapital Eesti vastu, mis tulenevad AS-i Hansapank ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest;
2. kõik nõuded Ilmarise Kvartal OÜ vastu, mis tulenevad AS Hansapank ja Ilmarise Kvartal OÜ vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest.

Põhja pst 21 kinnistu mõtteline osa 703/6962 ja Põhja pst 21a kinnistu pindalaga 1295 m2 on 25. mai 2005 sõlmitud kinnistu mõttelise osa notariaalse müügilepingu ja asjaõiguslepinguga müüdud AS-ile Pro Kapital Eesti, ühishüpoteek kehtib ka peale notariaalse müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist.

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Hansapank kasuks Tallinna linnas, Põhja pst 23 asuva kinnistu esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. 24. septembril 2004 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt viis teistele Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut. Ühishüpoteek, millega on hõlmatud lisaks Ilmarise Kvartal OÜ-le kuuluvatele kinnistutele veel neliteist Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut, tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Hansapank vahel sõlmitud laenulepingut.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Hansapank kasuks kinnistu aadressiga Tallinn, Põhja pst 23 esimesele vabale järjekorrale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 100 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele ühishüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Ühishüpoteek tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Hansapank vahel sõlmitud laenulepingut.

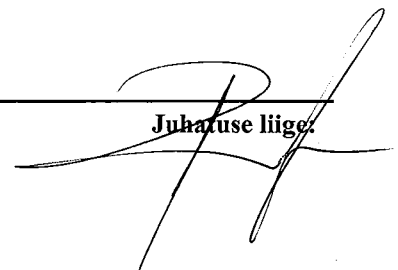
30. juunil 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Hansapank kasuks Põhja pst 21 ja 23 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 54 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

Hüpoteegiga on tagatud kõik nõuded AS Pro Kapital Eesti vastu, mis tulenevad AS Hansapank ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest.

19. juulil 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Hansapank kasuks 6259/6962 suurusele mõttelisele osale kinnistust asukohaga Põhja pst.21 esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga 100 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

Hüpoteegiga on tagatud kõik nõuded Ilmarise Kvartal OÜ vastu, mis tulenevad AS Hansapank ja Ilmarise Kvartal OÜ vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest ning nende võimalikest lisadest.

Seisuga 31. detsember 2008 on Ilmarise Kvartal OÜ käendanud kahe Põhja pst. 21 korteri ostja laenulepingut Hansapangas.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 14. KÄIMASOLEVAD KOHTUVAIDLUSED

OÜ-l Ilmarise Kvartal on pooleli kohtuvaidlus eraisikuga. Kohtuvaidluse sisuks on korteri võõrandamiseks sõlmitud kapitalirendilepingu kehtivuse küsimus. Erasisik loobus oma hagist OÜ Ilmarise Kvartal vastu. Menetluses on OÜ Ilmarise Kvartal hagi, millega OÜ Ilmarise Kvartal soovib lõppenud kapitalirendi objektiks olnud korteri tagastamist. Nimetatud tsiviilasja järgmine istung on määratud 24. märtsile 2009. aastal. Võimaliku negatiivsema lahendi korral jääb kapitalirendileping kehtima. OÜ Ilmarise Kvartal juhatuse hinnang hagi kohta tugineb emaettevõtte juriidilise osakonna hinnangule.

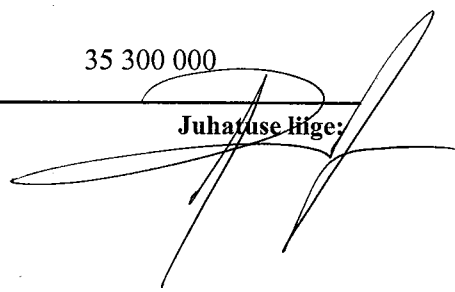
LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

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

Seisuga 31. detsember 2008 oli Ettevõtte emaettevõtjaks AS Pro Kapital Eesti, kellele kuulub 100% Ettevõtte osakapitalist. Kontserni emaettevõtja on AS Pro Kapital Grupp.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2008	2007
	EEK	EEK
Müügitulu		
Domina Management AS	4 000 648	3 999 240
Pro Halduse AS	25 200	0
Kokku:	4 025 848	3 999 240
Mitmesugused tegevuskulud		
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	1 665 000	2 080 000
Pro Halduse AS	1 167 215	760 741
Kokku:	2 832 215	2 840 741
Intressitulu		
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	413 839	18 361
Intressikulu		
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	705 945	293 583
Võetud laenud		
Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	8 300 000	35 300 000



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Võetud laenude tagasimaksed

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	43 600 000	0
-----------------------------------	------------	---

Antud laenud

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	17 050 000	5 800 000
-----------------------------------	------------	-----------

Antud laenude tagasimaksed

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	2 195 000	5 800 000
-----------------------------------	-----------	-----------

Antud laenude tagasimaksed - mitterahaline

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	14 855 000	0
-----------------------------------	------------	---

Osakapitali vähendamine

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	59 960 000	0
-----------------------------------	------------	---

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Laekumata arved		
Pro Halduse AS	0	6 308
Domina Management AS (lisa 4)	1 009 776	2 241 776
Kokku:	1 009 776	2 248 084

Osakapitali vähendamisest tulenev kohustus

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	45 105 000	0
-----------------------------------	------------	---

Tasumata arved

Pro Halduse AS	165 440	177 388
----------------	---------	---------

Muud pikaajalised kohustused

Emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti	0	35 300 000
-----------------------------------	---	------------

* * *

Ilmarise Kvartal OÜ

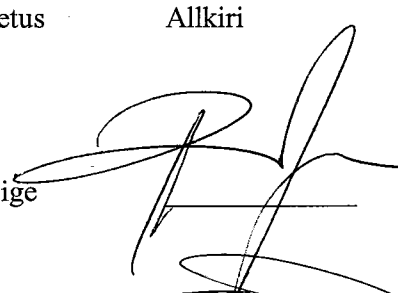
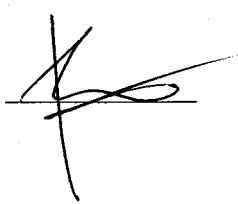
JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 25. veebruaril 2009. a. koostanud Ilmarise Kvartal OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		<u>25.02.2009</u>
Ervin Nurmela	juhatuse liige		<u>25.02.2009</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>25.02.2009</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Ilmarise Kvartal OÜ aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Audiitori vastutus

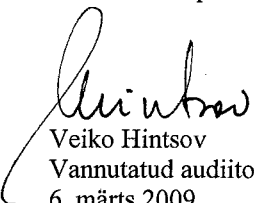
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks Ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ilmarise Kvartal OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
6. märts 2009


AS Deloitte Audit Eesti

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Ilmarise Kvartal OÜ:

We have audited the accompanying annual accounts (pages 4 to 21) of Ilmarise Kvartal OÜ, which comprise the balance sheet as at 31 December 2008, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Annual Accounts

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the annual accounts are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management Board, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of Ilmarise Kvartal OÜ as of 31 December 2008, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board.



Veiko Hintsov
Certified Auditor
6 March 2009



AS Deloitte Audit Eesti

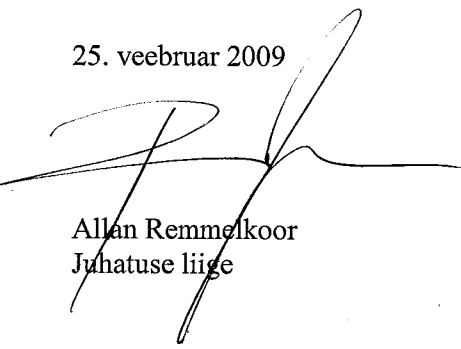
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kogu OÜ Ilmarise Kvartal jaotamiskõlblik kasum koosneb:

eelmiste perioodide jaotamata kasum	34 179 719 krooni
aruandeaasta kasum	25 641 872 krooni
kokku jaotamiskõlblik kasum	59 821 591 krooni

OÜ Ilmarise Kvartal juhatus teeb ettepaneku kanda kogu jaotamiskõlblik kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

25. veebruar 2009



Allan Remmelkoor
Juhatuses liige

Ettevõtte ainuosanik seisuga 31. detsember 2008 on:

AS Pro Kapital Eesti

Reg.kood: 10672309

Asukoht: Põhja pst. 21, Tallinn 10414, Eesti Vabariik

Ilmarise Kvartal OÜ

MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK KLASSIFIKAATORI JÄRGI

2008. aastal jagunes OÜ Ilmarise Kvartal müügitulu vastavalt EMTAK klassifikaatorile järgnevalt:

	2008
	EEK
Hoonestusprojektide arendus, kood 6810	144 448 933
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine, kood 6820	4 264 675
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus, kood 4120	34 170
Gaasi- vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitus, kood 4221	1 361 252
Kokku	150 109 030

**ILMARISE KVARTAL OÜ
AINUOSANIKU OTSUS**

**ILMARISE KVARTAL OÜ
SOLE SHAREHOLDERS DECISION**

Tallinnas, 06.03.2009

In Tallinn, 06.03.2009

Ilmarise Kvartal OÜ (registrikood 10113604, asukoht Põhja pst 21 Tallinn, edaspidi nimetatud kui ÜHING) ainuosanik Pro Kapital Eesti AS (registrikood 10672309, asukoht Põhja pst 21 Tallinn), kellele kuulub 100% ÜHINGU aktsiakapitalist otsustas:

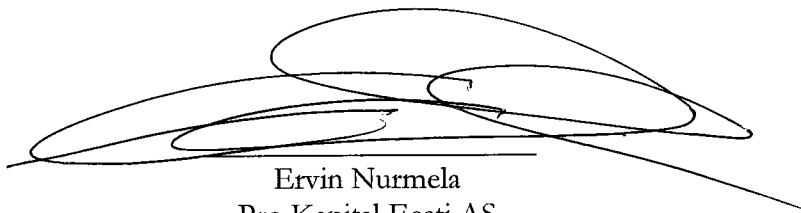
Ilmarise Kvartal OÜ (code of registration 10113604, located at Põhja pst 21 Tallinn, hereinafter referred to as the COMPANY) sole shareholder Pro Kapital Eesti AS (code of registration 10672309, located at Põhja pst 21 Tallinn), which owns 100% of the COMPANY'S share capital decided:

1. Kinnitada ÜHINGU 2008 majandusaasta aruanne esitatud kujul.
2. Kinnitada ÜHINGU 2008 majandusaasta kasum summas 25 641 872 Eesti krooni.
3. Jaotada ÜHINGU 2008 majandusaasta kasum järgnevalt:
Kohustuslikku reservkapitali 0 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 25 641 872 krooni

1. To approve the 2008 Annual Report of the Company as presented.
2. To approve 2008 net profit of the Company in the amount of 25 641 872 Estonian kroons.
3. Distribute the earnings of the COMPANY in 2008 subsequently:
Mandatory reserve capital 0 kroons.
To the account for the previous years retained earnings 25 641 872 kroons.

Otsused võeti vastu ÜHINGU ainuosaniku poolt.

The decisions above where made by the sole shareholder of the COMPANY.



Ervin Nurmela
Pro Kapital Eesti AS
juhatuse liige / member of the management board