

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Ilmarise Kvartal

registrikood: 10113604

tänavanimi ja maja number: Sõjakooli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

veebilehe aadress: www.prokapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Intressitulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Ilmarise Kvartal (edaspidi "Ettevõte") omanduses oli arenduse alguses 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 rendatud elamurajooniks.

OÜ Ilmarise Kvartal koosseisu kuuluvad mitteiluruumid aadressidel Põhja pst 21, Põhja pst 21b ja Jahu tn 1 ning hoonete all paiknevad autoparklad.

2022. aastal sõlmiti neli korteriomandi asjaõiguslepingut (2021: 1), mille moodustasid Põhja pst 21 parklakohtade müügid. Ettevõtte müügitulu oli 2022. aastal 0,04 miljonit eurot (2021: 0,01 miljonit eurot), millest 98% moodustas tulu kinnisvara müügist. OÜ Ilmarise Kvartal kõrvaltegevuseks on äripindade ning parklakohtade üürileandmine.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2022	31.12.2021
omakapitali tootlus*	4,40%	4,13%
varade tootlus**	4,38%	4,13%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	48,20	17,22
maksevõime kordaja****	44,04	11,21

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

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

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

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

2023. aastal on OÜ Ilmarise Kvartal eesmärgiks turustada müümata panipaiku ja parklakohti. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse Eestist. Kõrvaltegevusena jätkub panipaikade ja parklakohtade üürileandmine.

OÜ-l Ilmarise Kvartal on üks juhatuse liiget, kellele 2022. aastal ja 2021. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-l Ilmarise Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Riskide juhtimine

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

Tururisk

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

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

Likviidsusrisk

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

Finantseerimisrisk

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

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	505 923	193 363	2
Nõuded ja ettemaksed	395 124	7 708	3
Varud	85 100	107 820	4
Kokku käibevarad	986 147	308 891	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 855 801	3 365 925	3
Kokku põhivarad	2 855 801	3 365 925	
Kokku varad	3 841 948	3 674 816	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 459	17 936	5
Kokku lühiajalised kohustised	20 459	17 936	
Kokku kohustised	20 459	17 936	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 654 068	3 506 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 609	148 013	
Kokku omakapital	3 821 489	3 656 880	
Kokku kohustised ja omakapital	3 841 948	3 674 816	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	42 240	10 740	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-24 059	-686	9
Brutokasum (-kahjum)	18 181	10 054	
Üldhalduskulud	-33 069	-34 001	10
Muud ärikulud	-1	0	
Äri kasum (kahjum)	-14 889	-23 947	
Intressitulud	179 498	171 960	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	164 609	148 013	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 609	148 013	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ilmarise Kvartal (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele, lähtudes väikeettevõtja lühendatud 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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

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

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

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

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

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

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

Varud

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

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

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

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

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.

Rendileandjana

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

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

Finantskohustised

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

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

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

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

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu 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 tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta oli 2018. aasta.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustus Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha pangakontol	505 923	193 363
Kokku raha	505 923	193 363

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 229 940	390 000	2 839 940	12
Kapitalirendinõuded	20 985	5 124	15 861	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 250 925	395 124	2 855 801	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 344 940	0	3 344 940	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 069	3 069	0	
Kapitalirendinõuded	25 624	4 639	20 985	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 373 633	7 708	3 365 925	

31.12.2022 seisuga on nõuded emaettevõtjale kokku summas 3 229 940 eurot. Laenuõue summas 3 229 940 eurot on osaliselt ümberklassifitseeritud lühiajaliseks. Lühiajaline osa on summas 390 000 eurot. Emaettevõtjale antud laenu lõpptähtaeg on 01.03.2026. aastal.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Valmistoodang	85 100	107 820
Kokku varud	85 100	107 820

Varudes on kajastatud müümata parkimiskohad ja panipaigad majades aadressidega Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Jahu tn 1 ning Põhja pst 21 asuvas maa-aluses parklas.

2022. aastal varude allahindlust ja mahakandmist ei toimunud.
2021. aastal varude allahindlust ja mahakandmist ei toimunud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12	12
Maksuvõlad	1 342	1 342
Muud võlad	2 963	2 963
Muud viitvõlad	2 963	2 963
Saadud ettemaksed	16 142	16 142
Muud saadud ettemaksed	16 142	16 142
Kokku võlad ja ettemaksed	20 459	20 459
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud võlad	2 400	2 400
Muud viitvõlad	2 400	2 400
Saadud ettemaksed	15 536	15 536
Muud saadud ettemaksed	15 536	15 536
Kokku võlad ja ettemaksed	17 936	17 936

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 054 942	2 923 254
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	763 735	730 814
Kokku tingimuslikud kohustised	3 818 677	3 654 068

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

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 240	10 740
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 240	10 740
Kokku müügitulu	42 240	10 740
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	41 500	10 000
Üüritulud	740	740
Kokku müügitulu	42 240	10 740

Üürituludes on kajastatud tulu müümata korteriomandite üürile andmisest.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Alltöövõtutööd	306	686
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	22 720	0
Muud	1 033	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24 059	686

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	25	0
Konsultatsioonid	21 810	23 381
Muud halduskulud	11 234	10 620
Kokku üldhalduskulud	33 069	34 001

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu kapitalirendilt	2 354	2 793	
Intressitulu emaettevõtjale antud laenult	177 138	169 162	12
Muud intressitulud	6	5	
Kokku intressitulud	179 498	171 960	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	390 000	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	390 000	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 839 940	3 344 940	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 839 940	3 344 940	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 239 940	105 000	3 344 940	169 162	11
Kokku antud laenud	3 239 940	105 000	3 344 940	169 162	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 344 940	175 000	290 000	3 229 940	177 138	11
Kokku antud laenud	3 344 940	175 000	290 000	3 229 940	177 138	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	16 798	20 563
Kokku ostetud	16 798	20 563

2022. aastal anti emaettevõtjale laenu kogusummas 175 000 eurot (2021: 105 000 eurot) ja laenu tagasimakseid oli summas 290 000 eurot. 2021. aastal laenu tagasimakseid ei olnud.

Laenulepingus kokkulepitud intress on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Laenusaaaja kohustub laenusumma tagastama laenulepingu korralisele ülesütlemisele järgneval päeval või laenulepingu lõppemise päeval, mis on 01.03.2026. Antud laenukoost on tagatud laenusaaajale kuuluva ja tulevikus omandatava varaga.

Intressitulude emaettevõttele antud laenult moodustas 2022. aastal 177 138 eurot (2021: 169 162 eurot), millest 2022. aastal laekus 177 138 eurot (2021: 169 162 eurot).

2022. aastal osutati juhtimisteenuseid emaettevõtja poolt summas 16 798 eurot (2021: 20 563 eurot).

Vaata ka lisa 3.

Juhatuse liikmetele tasu 2021. aastal ja 2022. aastal ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2023

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	12.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Ilmarise Kvartal osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva osaühing Ilmarise Kvartal raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Ilmarise Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Olesia Abramova

Vandeauditori number 561

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

12. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	12.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 654 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 609
Kokku	3 818 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 818 677
Kokku	3 818 677

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 654 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 609
Kokku	3 818 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 818 677
Kokku	3 818 677

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	41500	98.25%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	740	1.75%	Ei

Sidevahendid

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