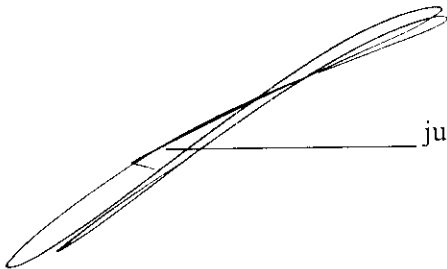


Majandusaasta algus	1. jaanuar 2001
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2001
Ettevõtte nimetus	Ilmarise Kvartal OÜ
Äriregistri number	10113604
Aadress	Narva mnt 13 10151 Tallinn
Telefon	6 144 920
Faks	6 144 929
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus
Audiitorkontroll	AS Deloitte & Touche Audit

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus on 25. veebruaril 2001 koostanud tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Ilmarise Kvartal OÜ vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust. Juhatus hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus on majandusaasta aruande osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

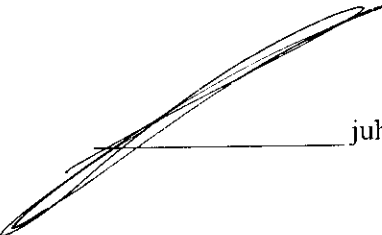
Ilmarise Kvartal OÜ juhatus kinnitab oma parimas teadmises käesolevas aruandes sisalduvate raamatupidamisaruannete ja muu informatsiooni õigsust ja täielikkust ning vastavust Ilmarise Kvartal OÜ majandustegevusele ja finantsseisundile.



juhatuse esimees

SISUKORD

	Lk.
TIITELLEHT	1
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Bilansid	4
Kasumiaruanded	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
JUHATUSE ALLKIRJAD	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20



juhatuse esimees

Ilmarise Kvartal OÜ

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ilmarise Kvartal OÜ (endise nimega OÜ Larvikk) omanduses on Tallinnas, Põhja pst. 21 asuv kinnistu ehk endine Ilmarise tehase territoorium. Territooriumi nimeks on Ilmarise Kvartal. Kogu maa-ala (ca 2,2 ha) on plaanis välja arendada põhiliselt elamurajooniks.

2001. aastal jagati kogu Ilmarise Kvartali territoorium kümneks eraldiseisvaks kinnistuks. Detailplaneeringu alusel kinnistu jagamist eraldiseisvateks kinnistuteks oli tarvis eelkõige klientide huvides, et oleks võimalik korteriomandite moodustamine iga hoone puhul eraldi. Põhja pst. 21 kinnistu jagamise tulemusel moodustati kümme eraldi kinnistut aadressidega: Põhja pst. 21, Põhja pst. 21a, Põhja pst. 21b, Põhja pst. 21c, Põhja pst. 23, Jahu tn. 1, Suur Patarei tn. 1, Suur Patarei tn. 3, Suur Patarei tn. 5, Suur Patarei tn. 7.

2001. aasta lõpuks said korteriomandid seatud kinnistutel aadressidega Jahu tn.1, Suur-Patarei tn. 1, Suur-Patarei tn. 3 ja Suur-Patarei tn. 5. 2001. aasta teisel poolel sõlmiti ka esimesed notariaalsed ostu-müügilepingud.

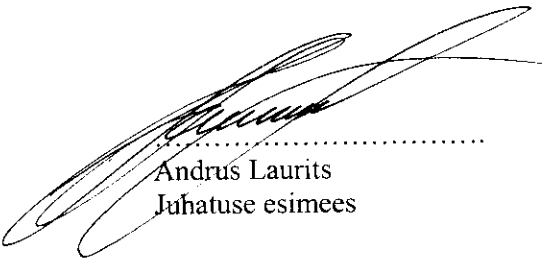
2001. aastal jätkati Põhja pst. 21c asuva äri- ja elumaja renoveerimistöid. Hoone on ajaloolise, muinsuskaitse all oleva paekivist fassaadiga. Hoone esimesel korrusel on ca 350 m² kaubandus-teeninduspinda, teisel ja kolmandal korrusel kokku 12 korterit. 2001. aastal tegeldi ka hoone turustamisega, 2001. aasta jooksul sõlmiti hoones asuvatele korteritele kolm kapitalirendilepingut ning rendilepingud kuuele korterile ja ühele äripinnale.

2001. aasta jooksul müüdi Ilmarise Kvartalis kümme korterit ning viis parklakohta. Eellepinguid on sõlmitud veel kolmele korterile ning ühele parklakohale. AS PK Vara haldusse on aasta jooksul väljaüürimiseks antud kümme korterit.

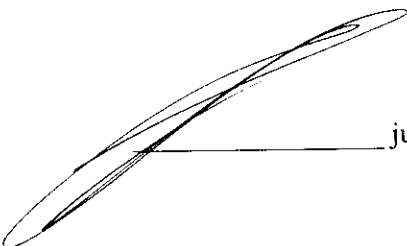
2002. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Ilmarise Kvartalis valminud korterite turustamine, samuti jätkub korterite üürileandmine läbi AS PK Vara.

Lisaks tegeleb Ilmarise Kvartal OÜ juhtkond eelarve koostamisega veel kahe elumaja ehitamise kohta. Lõplik otsus ehituse alustamise kohta võetakse vastu 2002. aasta esimese poolaasta lõpuks.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2001. aastal liikmetasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Andrus Laurits
Juhatuse esimees



juhatuse esimees

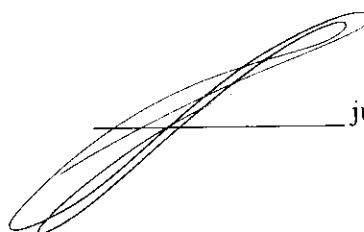
[Handwritten signature]

Deloitte & Touche

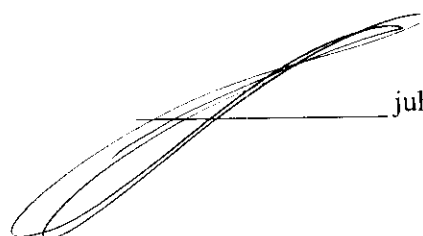
BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2001 JA 2000

VARAD	Lisa	31.12.2001 EEK	31.12.2000 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		5 980 942	564
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	2	3 038 836	7 217 792
Mitmesugused nõuded			
Nõuded Pro Kapital grupi ettevõtetele	11	1 893 450	16 381
Muud lühiajalised nõuded		1 322 216	3 803 704
Kokku		3 215 666	3 820 085
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	1 516 951	964 690
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		9 365	10 374
Kokku		1 526 316	975 064
Varud	4		
Müügipinnad		55 034 029	62 199 649
Ostetud kaubad müügiks		2 123 018	993 577
Kokku		57 157 047	63 193 226
Käibevara kokku		70 918 807	75 206 731
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,11		
Pikaajalised nõuded Pro Kapital grupi ettevõtetele		9 112 383	0
Mitmesugused pikaajalised nõuded		25 887 618	48 139 392
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		35 000 001	48 139 392
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		3 283 960	3 422 442
Lõpetamata ehitus		32 500 337	25 821 869
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		79 265	447 232
Kokku		35 863 562	29 691 543
Põhivara kokku		70 863 563	77 830 935
VARAD KOKKU		141 782 370	153 037 666

 juhatuse esimees

	Lisa	31.12.2001 EEK	31.12.2000 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused		0	8 727 462
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt		0	15 628 400
Kokku		0	24 355 862
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		1 866 314	502 143
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		197 257	2 982 549
Mitmesugused võlad			
Võlad Pro Kapital grupi ettevõtetele	7,11	6 341 479	933 092
Viitvõlad			
Intressivõlad		0	55 246
Lühiajalised kohustused kokku		8 405 050	28 828 892
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Mittekonverteeritavad võlakohustused		0	226 829
Muud pikaajalised võlad			
Hankijatele tasumata võlad		0	3 255 150
Võlad emaettevõttele	7,11	73 441 154	62 931 155
Kokku		73 441 154	66 186 305
Pikaajalised kohustused kokku		73 441 154	66 413 134
Kohustused kokku		81 846 204	95 242 026
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8	60 000 000	60 000 000
Reservkapital		171 339	0
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		- 2 375 699	- 5 631 134
Aruandeaasta kasum		2 140 526	3 426 774
Omakapital kokku		59 936 166	57 795 640
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		141 782 370	153 037 666

 juhatuse esimees

[Handwritten signature]

Dejante & Touche

	Lisa	2001 EEK	2000 EEK
Realiseerimise netokäive	10	15 964 668	49 680 805
Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu		13 065 623	40 427 478
Brutokasum		2 899 045	9 253 327
Turustuskulud		434 430	796 175
Üldhalduskulud		2 018 500	3 603 737
Muud äritulud		77 602	143 142
Muud ärikulud		397 374	153 658
Äri kasum		126 343	4 842 899
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		2 512 645	1 751 475
Finantskulud			
Intressikulud		493 952	2 373 365
Kahjum valuutakursi muutustest		4 510	19 248
Muud finantskulud		0	774 987
Finantskulud kokku		498 462	3 167 600
Aruandeaasta puhaskasum		2 140 526	3 426 774

[Handwritten signature] juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

2001. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 1995. aastal jõustunud Raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud soovitused.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse aasta lõpul ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tuluna või kuluna

Nõuded

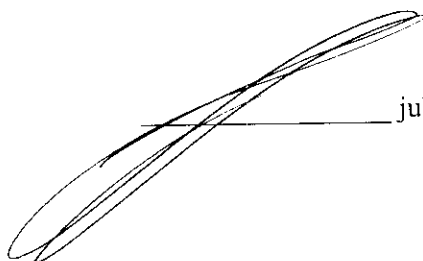
Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse ning allahindlus kajastatakse bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse samal kulukirjel vastukandena.

Varude kajastamine

Varude all on kajastatud valminud kinnisvaraprojektid, mida turustatakse järgnevatel perioodidel. Kinnisvaraprojektid on arvele võetud ehitusomahinnas, milles peale otseste ehituskulude sisalduvad veel konkreetse ehitise rekonstrueerimisega seotud kaudsed kulud, milleta ehitise ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Juhul, kui ehitise neto realiseerimismaksumus langeb alla soetusmaksumuse, hinnatakse ehitise madalamas maksumuses.

Varude all kajastatakse ka edasimüügiks ostetud sisustus.



juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised nõuded ja laenud hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse konservatiivsuse printsiibi alusel, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute all on näidatud pikaajalised kapitalirendi nõuded.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Rekonstrueerimisele kuuluvad kasutusel mitteolevad hooned võetakse soetamisel arvele põhivara ehitiste grupis. Kulumi arvestamise seisukohalt käsitletakse neid hooneid lõpetamata ehitusena ega amortiseerita. Kapitaliseeritavate kulude tekkimise hetkest reklassifitseeritakse sellised hooned raamatupidamises ümber lõpetamata ehituse kontole.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kuluminormid on põhivara gruppidel järgnevad:

- ehitised ja rajatised -- 2% aastas;
- seadmed – 8-15% aastas;
- kontori inventar – 20-40% aastas.

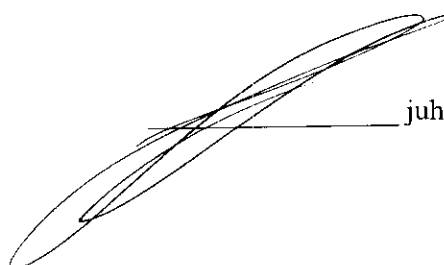
Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Kohustused

Kõik teadaolevad kohustused ja eraldised kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ning nende realiseerumine on tõenäoline. Pikaajalisena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Potentsiaalsed kohustused, käendused ja garantiid arvestatakse bilansiväliselt.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele kajastatakse omakapitalis kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.



juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav. Realiseerimise netokäibe hulgas kajastatakse nii notariaalsete ostu-müügilepingute kui ka kapitalirendilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, renditulud ja tulud muude teenuste eest.

Kapitalirenditehingud kajastatakse tuludena, kui:

- lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud;
- müügiobjekti valdus on üleandmis-vastuvõtuaktiga üle antud.

Müügitulu kajastamise momendiks kauba või teenuse müügil on kauba või teenuse eest arve väljastamine. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulude arvestus

Firma kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

Kasumiaruande kirjel "Realiseeritud toodete (kaupade, teenuste) kulu" on näidatud aruandeperioodi realiseerimise netokäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlbulikku seisundisse viimisega seotud kulud (soetus-, projekteerimis-, ehitus- ning renoveerimiskulud) ning muude teenuste osutamisega seotud otsekulud.

Raha ja rahakäive

Raha ja raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid.

Põhitegevuse rahakäive on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringute ja finantstegevuse rahakäive on esitatud aruandeperioodil tehtud brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

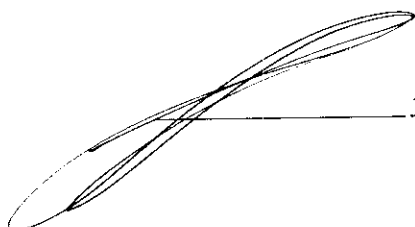
Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse renditehing kõigil juhtudel, kus ei esine mõlemad järgmised asjaolud:

- rentnik saab ühepoolset rendisuhte lõpetada ilma, et ta teeks lisanduvaid väljamakseid, enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist;
- renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kapitalirendi nõuded kajastatakse bilansis esialgse netoinvesteeringu summas, millest on maha arvestatud laekunud väljaostumaksud.

Rendimaksud, millest on maha arvatud vara väljaostumaksud, kajastatakse intressituluna.

 juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva 31. detsember 2001 ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Hinnangute kasutamine

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

Ümberklassifitseerimine

2001. aastal on alltoodud algsaldod ümberklassifitseeritud järgmiselt:

	Algsaldo	Korrigeerimine	Korrigeeritud saldo
	EEK	EEK	EEK
Müügipinnad	63 372 070	- 1 172 421	62 199 649
Ostetud kaubad müügiks	0	993 577	993 577
Maksude ettemaksed	785 846	178 844	964 690

juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. OSTJATELT LAEKUMATA ARVED

	31.12.2001 EEK	31.12.2000 EEK
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara eest	3 002 862	7 137 212
Ostjatelt laekumata arved rendi eest	6 548	0
Ostjatelt laekumata arved muude teenuste eest	29 426	80 580
KOKKU	3 038 836	7 217 792

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2001 EEK	31.12.2000 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	1 516 951	964 665
Maamaks	0	25
Kokku	1 516 951	964 690

LISA 4. VARUD

Seisuga 31.12.2001 on Ilmarise Kvartal OÜ varudes esimese ja teise etapi müügiplinnad ehitusmaksumusega 55 034 029 krooni, sellest esimese etapi müügiplindu kogusummas 7 027 635 krooni ja teise etapi müügiplindu kogusummas 48 006 394 krooni. Müügiplindadeks on korterid nii renoveeritud kui ka uusehitistest elumajades aadressidega Põhja pst 21b, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 1,3,5.

Seisuga 31.12.2001 on varudes müügiks ostetud sisustust kogusummas 2 123 018 krooni. 2001. aastal hinnati alla enne 1. jaanuari 2001. aastat ostetud sisustus soetusmaksumusega 993 577 krooni 198 715 krooni võrra.

juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. KAPITALIRENDIGA MÜÜDUD PÕHIVARA

Kapitalirenti tehtud investeeringute summad ning kapitalirentidest saadavad rendimaksud on alljärgnevad:

Kapitalirendimaksud seisuga 31.12.2001	Brutoinvesteering EEK	Intress EEK	Netoinvesteering EEK
Kuni 1 aasta	5 297 694	2 306 734	2 990 960
1-5 aastat	20 530 790	9 373 170	11 157 620
Üle 5 aasta	36 125 112	12 282 731	23 842 381
Kokku	61 953 596	23 962 635	37 990 961

Kapitalirendimaksud seisuga 31.12.2000	Brutoinvesteering EEK	Intress EEK	Netoinvesteering EEK
Kuni 1 aasta	6 053 736	2 259 532	3 794 204
1-5 aastat	30 645 595	8 989 002	21 656 593
Üle 5 aasta	35 418 507	8 935 708	26 482 799
Kokku	72 117 838	20 184 242	51 933 596

Bilansireal "Muud lühiajalised nõuded" on seisuga 31.12.2001 kajastatud lisaks graafikujärgsetele tagasimaksetele laekumata omafinantseerimine summas 295 000 krooni, laekumata kapitalirendimaksete ülesvõetud intress kogusummas 89 615 krooni ning laekumata sisustuse ja seadmete kapitalirendimakse arvestatud käibemaks summas 22 572 krooni.

2001. aasta kapitalirendi intressitulu moodustas 2 456 419 krooni, millest 2001. aasta jooksul laekus 2 366 804 krooni. Intress on 6-8 % aastas.

[Signature] juhatuse esimees

[Handwritten signature]

Delema & Toomaru

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse ja immateriaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed põhivara eest EEK	Immateri- aalne põhivara EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus					
31. detsember 1999	3 536 438	83 084 297	594 083	590	87 215 408
Soetamine	189 840	24 030 309	1 611 371	0	25 831 520
Müük	- 303 836	0	0	0	- 303 836
Reklassifitseerimine	0	- 81 292 737	- 1 758 222	- 590	-83 051 549
31. detsember 2000	3 422 442	25 821 869	447 232	0	29 691 543
Soetamine	0	13 360 456	1 612 581	0	14 973 037
Reklassifitseerimine	- 138 482	- 6 681 988	- 1 980 548	0	- 8 801 018
31. detsember 2001	3 283 960	32 500 337	79 265	0	35 863 562
Jääkmaksumus					
31. detsember 2000	3 422 442	25 821 869	447 232	0	29 691 543
31. detsember 2001	3 283 960	32 500 337	79 265	0	35 863 562

2000. aasta maa soetamise all näidatud ostuhinna korrigeerimine tulenes maa ostu-müügilepingu ekslikust tõlgendamisest tuleneva erastamisväärtpaberites tasutava osa vähenemisest ja vastavalt rahas tasutava osa suurenemisest.

Maa reklassifitseerimise all on näidatud maa tõstmine varudesse korterite müügil vastavalt müüdava korteri omahinnas sisalduvale maa soetusmaksumusele, lõpetamata ehituse reklassifitseerimise all on näidatud lõpetamata ehituse tõstmine varudesse, ettemaksete reklassifitseerimise all on ettemaksete kandmine lõpetamata ehitusse vastavalt ehitusarvete tasumisele ettemaksust.

[Handwritten signature]
 juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. MUUD PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalise kohustusena on kajastatud järgmised laenud:

Laenaja	Jääk seisuga 31.12.2001 EEK	Lühiajaline osa EEK	Pikaajaline osa EEK	Intressimäär aastas %	Tagastamise tähtaeg
Pro Kapital Eesti AS	79 441 154	6 000 000	73 441 154	0	Etteteatamise aeg vähemalt 1 aasta
Kokku	79 441 154	6 000 000	73 441 154		

LISA 8. OMAKAPITAL

Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev:

	Osa- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide kogunenud kahjum EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 1999	60 000 000	0	- 5 217 248	- 413 886	54 368 866
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kogunenud kahjumisse	0	0	- 413 886	413 886	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 426 774	3 426 774
31. detsember 2000	60 000 000	0	- 5 631 134	3 426 774	57 795 640
Reservide tekkimine	0	171 339	0	- 171 339	0
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kogunenud kahjumisse	0	0	3 255 435	- 3 255 435	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	2 140 526	2 140 526
31. detsember 2001	60 000 000	171 339	- 2 375 699	2 140 526	59 936 166

Aruandeaasta lõpuks on osakapital nimiväärtuses 60 000 000 krooni, mis jaguneb kaheks osaks.

(Handwritten signature)
 juhatuse esimees

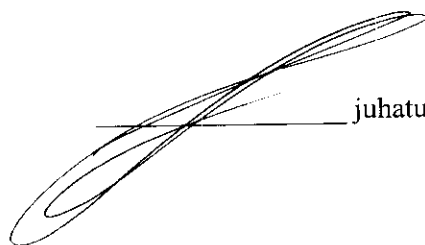
[Handwritten signature]

Arvutite ja Tõlke

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. RAHAKÄIBE ARUANNE

	Lisa	2001 EEK	2000 EEK
PÕHITEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Aruandeperioodi puhaskasum		2 140 526	3 426 774
Mitterahalised korrigeerimised – kursimuutused		0	740 833
Mitterahalised korrigeerimised – intressitulu/-kulu		- 1 982 235	621 890
Mitterahalised korrigeerimised – müügihinna korrigeeringud		0	784 482
Mitterahalised korrigeerimised – muud		0	236 731
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		3 214 924	- 7 197 777
Mitmesugused nõuded		2 091 028	14 609 473
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		- 730 096	- 433 989
Varude muutus		- 4 960 653	- 66 631 482
sh kantud põhivarast varudesse	6	6 820 470	81 596 572
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		1 364 171	- 2 923 434
Võlad hankijatele		- 2 785 292	- 7 460 467
Mitmesugused võlad		- 591 613	480 244
Maksuvõlad		0	- 499
Viitvõlad		- 55 246	- 48 162
Võlakohustused		0	-69 766
Rahajäägi muutus põhitegevusest		4 525 984	17 731 423
INVESTEERINGUTE RAHAKÄIVE			
Kapitalirendi nõuded		23 655 276	0
Rahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel		- 12 992 489	- 23 883 458
Saadud intressid		2 386 572	1 751 475
Rahajäägi muutus investeerimisest		13 049 359	- 22 131 983
FINANTSTEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Saadud laenud		44 180 322	23 617 522
Saadud laenude tagasimaksed		- 55 281 335	-16 898 345
Makstud intressid		- 493 952	- 2 318 119
Rahajäägi muutus finantstegevusest		- 11 594 965	4 401 058
Rahajäägi kogumuutus		5 980 378	498
RAHAJÄÄK AASTA ALGUSES		564	66
RAHAJÄÄK AASTA LÕPUS		5 980 942	564

 juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 10. REALISEERIMISE NETOKÄIVE

a) Ilmarise Kvartal OÜ neto realiseerimiskäive jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

	2001 EEK	2000 EEK
Eesti	15 964 668	49 680 805
Kokku	15 964 668	49 680 805

b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2001 EEK	2000 EEK
Tulud kinnisvara müügist	15 005 518	46 857 371
Renditulud	650 155	181 623
Tulud muude teenuste eest	308 995	2 641 811
Kokku	15 964 668	49 680 805

juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2001 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. SEOTUD OSAPOOLED

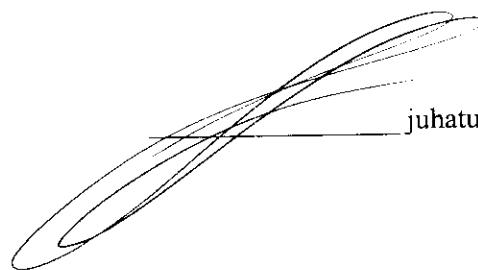
Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid emaettevõttega ja teiste kontserni tütar- ja sidusettevõtetega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondlastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2001. aastal toimunud tehingud ning saldod seisuga 31.12.2001 on kajastatud alljärgnevalt:

	Pro Kapital Eesti AS	Pro Halduse AS	Domina Management AS	Blumberg Halduse OÜ	PK Vara AS
Laekumata arved	0	0	83 106	0	141 600
Kapitalirendi nõuded	0	0	0	10 781 127	0
Kokku nõuded seotud osapooltele	0	0	83 106	10 781 127	141 600
Tasumata arved	255 464	86 015	0	0	0
Laenukohustus	79 441 154	0	0	0	0
Kokku võlad seotud osapooltele	79 696 618	86 015	0	0	0
Realiseerimise netokäive	0	0	468 540	0	120 000
Ostetud kaubad müügiks	0	0	0	0	13 117
Turustuskulud	0	0	46 949	0	0
Üldhalduskulud	901 415	868 745	0	0	0
Intrassitulud	0	0	0	1 115 282	0

Pro Halduse AS-i poolt osutatud haldusteenuse summa erineb kasumiaruandes kajastatud summast kuludesse kantud käibemaksusumma 26 071 krooni võrra.

Kapitalirendilepingute tingimustel on Blumberg Halduse OÜ-le renditud hotellikompleks koos sisustusega aadressil Põhja pst 23, Tallinn, koguväärtuses 61 000 000 krooni.


 juhatuse esimees

Ilmarise Kvartal OÜ

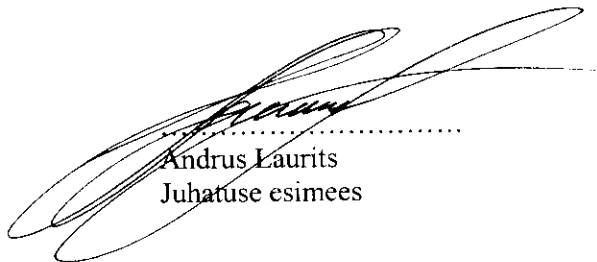
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Ilmarise Kvartal OÜ kasumi jaotamise ettepanek

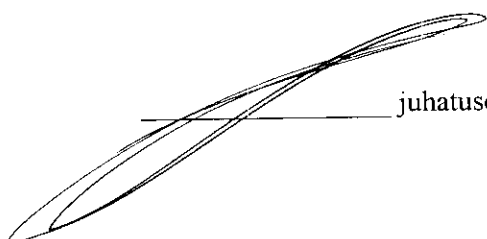
Ilmarise Kvartal OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2001. aasta 2 140 526 krooni suurune kasum järgnevalt:

kohustuslikku reservfondi	107 026 krooni,
eelmiste perioodide kogunenud kahjumi arvele	2 033 500 krooni.

25. veebruar 2002.a.



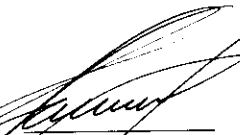
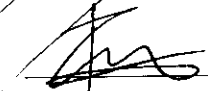
Andrus Laurits
Juhatuse esimees

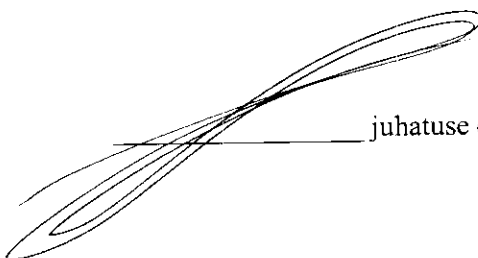


juhatuse esimees

JUHATUSE ALLKIRJAD

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetuse	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		<u>28.06.2002</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>26.06.02</u>
Endo Tõnuver	juhatuse liige		<u>26. juunil 2002</u>


juhatuse esimees

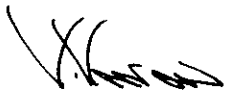
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ilmarise Kvartal OÜ osanikele:

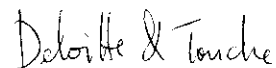
Oleme auditeerinud Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2001. aastal lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime oma auditi läbi saamaks kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ega valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõttelist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud raamatupidamisprintsipidele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et Firma raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas, vastavalt meie poolt läbiviidud auditile, õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2001 ja aruandeaasta tulemust ning on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
5. aprill 2002



Deloitte & Touche

OÜ ILMARISE KVARTAL OSANIKE NIMEKIRI

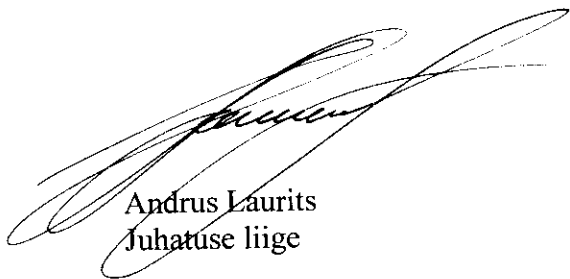
OÜ Ilmarise Kvartal, reg. nr. 10113604, asukohaga Narva mnt 13, Tallinn osanikud:

- Trell LLC, reg.nr. 33853-44, asukohaga 25 Greystone Manor, Lewes, Delaware 19958, Sussex, USA, kellele kuulub 17,33 % ühingu osakapitalist.

Volitatud esindaja Leonid Agejev



- AS Pro Kapital Eesti, red. nr. 10672309, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, kellele kuulub 82,67 % ühingu osakapitalist.



Andrus Laurits
Juhatuse liige

Aare Sutt
Juhatuse liige

OSAÜHING ILMARISE KVARTAL OSANIKE OTSUS

Osaühing Ilmarise Kvartal, registrikood 10113604, asukoht Tallinn (edaspidi ühing) osanike üldkoosolek toimus ühingu asukohas Narva mnt. 13 Tallinn.

Üldkoosolekul olid esindatud ühingu osanikud:

AS Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Narva mnt. 13 Tallinn, kellele kuulub 82,67 % ühingu osakapitalist, ning keda esindas juhatuse liige Andrus Laurits

Trell LLC, reg.nr. 33853-44, asukohaga 25 Greystone Manor, Lewes, Delaware 19958, Sussex, USA, kellele kuulub 17,33 % osakapitalist, ning keda esindas volitatud isiku Leonid Agejev

Seega olid kohal kõik ühingu osanikud ja osanike koosolek oli otsustusvõimeline. Koosoleku juhatajaks valiti Andrus Laurits ja protokollijaks Leonid Agejev.

PÄEVAKORD:

Ühingu 2001. a. majandusaasta kinnitamine.

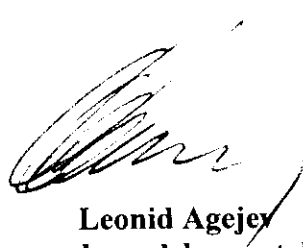
OTSUSTATI:

- 1. Lugada ühingu 2001.a. majandusaasta puhaskasumiks 2 140 526.- krooni, millest 107 026.- krooni kanda ühingu reservkapitali ja 2 033 500.- krooni kanda eelmiste perioodide kahjumi katteks.**
- 2. Anda ühingu juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse rakendamiseks.**

Otsused võeti ühingu osanike koosolekul vastu ühehäälselt.



Andrus Laurits
koosoleku juhataja



Leonid Agejev
koosoleku protokollija