

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

1-29

Külli Mendel

Ilmarise Kvartal OÜ

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2003 lõppenud
majandusaasta kohta*

MAJANDUSAASTA ARUANNE

30 -06- 2004

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2003
Äriühingu 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

JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSID	5
KASUMIARUANDED	8
RAHAVOOGUDE ARUANDED	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11
LISA 2. NÕUDED OSTJATE VASTU	16
LISA 3. VARUD	16
LISA 4. MAKSUDE ETTEMAKSED	16
LISA 5. KAPITALIRENDI NÕUDED	17
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA	18
LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	19
LISA 8. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	19
LISA 9. OSAKAPITAL	19
LISA 10. MÜÜGITULU	20
LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	20
LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	21
LISA 13. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	24
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	26

30 -06- 2004

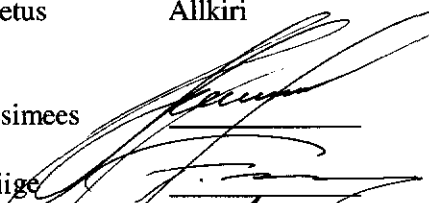
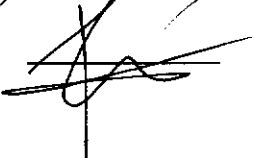
Juhatus on koostanud Ilmarise Kvartal OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta.

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 vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 15. märts 2004.

Juhatus hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		15.03.04
Endo Tõnuver	juhatuse liige		8. juuni 2004
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		15.03.04

TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****30-06-2004**

Ilmarise Kvartal OÜ (endise nimega OÜ Larvikk) omanduses on Tallinnas, Põhja puistee ja Suur-Patarei tänava vahel 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. Kvartalis asub hotell Ilmarise Residents ning tulevikus plaanitakse välja ehitada ka kaubanduskeskus. Seisuga 31. detsember 2003 on valmis ehitatud kuus elumaja aadressidega Põhja pst 21b ja 21c, Jahu tn 1, Suur-Patarei tn 1, Suur-Patarei tn 3 ja Suur-Patarei tn 5, ning Jahu tn 1 elumaja all paiknev autoparkla.

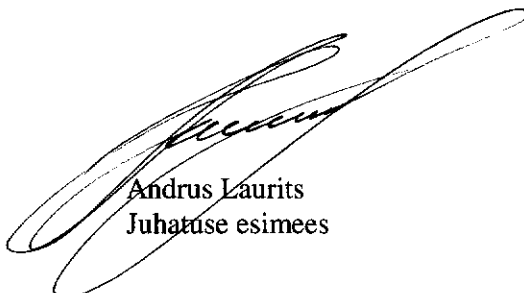
2003. aastal sõlmiti notariaalsed ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepingud kokku kahekümne kahele korterile ja kahele parklakohale, sealhulgas kümnele eelnevatel perioodidel sõlmitud kapitalirendi lepingule, kahele eelnevatel perioodidel sõlmitud eellepingule ja kaheteistkümnele 2003. aasta jooksul sõlmitud eellepingule.

2003. aasta jooksul müüdi Ilmarise Kvartalis kokku kaheksateist korterit; müügituludena kajastati ka tulud nendelt kahelt korterilt, mille kapitalirendileping sõlmiti 2002. aasta lõpus, kuid mille üleandmine toimus 2003. aasta alguses. Eellepingud on sõlmitud veel kahele korterile, kapitalirendi tingimustel müüdud kuid üle andmata kortereid on aasta lõpu seisuga üks. Seisuga 31. detsember 2003 on välja renditud kümme parklakohta ja kaks korterit.

26. märtsil 2003 sõlmiti Ilmarise Kvartal OÜ ja Domina Real Estate OÜ vahel Põhja pst 21a asuva kinnistu notariaalne ostu-müügileping ja asjaõigusleping ning kinnistu Põhja pst 21b mõttelise osa notariaalne ostu-müügileping ja asjaõigusleping. Põhja pst 21b mõttelise osana müüdi elumaja esimesel korrusel asuvad kolm korterit (mõttelise osa suuruseks on 2407/12268).

2004. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Ilmarise Kvartalis müümata korterite turustamine, samuti jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine. 2004. aastasse lükkub ka plaan tegeleda kapitalirendilepingutega, mille refinantseerimistähtaeg on saabunud või saabumas 2004. aasta jooksul.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2003. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

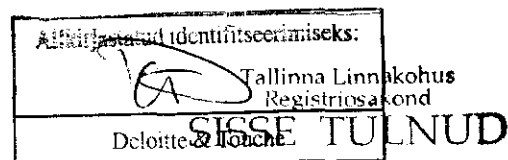


Andrus Laurits
Juhatuse esimees

Ilmarise Kvartal OÜ

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002



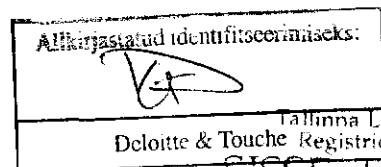
30-06-2004

VARAD	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		523 580	1 916 795
Nõuded ostjate vastu	2		
Ostjatelt laekumata arved		1 780 962	616 562
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		- 14 473	- 9 373
Kokku		1 766 489	607 189
Mitmesugused nõuded			
Nõuded Pro Kapital grupi ettevõtjatele	12	1 378 208	1 792 023
Muud lühiajalised nõuded	5, 12	2 442 235	1 736 957
Kokku		3 820 443	3 528 980
Viitlaekumised			
Muud viitlaekumised		0	373
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	64 140	4 572
Tulevaste perioodide kulud		0	13 026
Kokku		64 140	17 598
Varud	3		
Müügipinnad		40 001 310	61 382 447
Ostetud kaubad müügiks		1 282 932	1 923 813
Ettemaksed hankijatele		0	53 745
Kokku		41 284 242	63 360 005
Käibevara kokku		47 458 894	69 430 940

Ilmarise Kvartal OÜ

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002



SISSE TULNUD

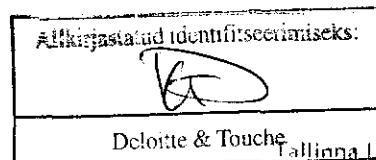
30 -06- 2004

	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Nõuded Pro Kapital grupi ettevõtjatele	12	3 002 935	4 249 717
Mitmesugused pikaajalised nõuded		25 701 257	31 609 877
Kokku	5	28 704 192	35 859 594
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		2 674 381	3 198 671
Lõpetamata ehitus		17 148 455	19 032 692
Kokku		19 822 836	22 231 363
Põhivara kokku		48 527 028	58 090 957
VARAD KOKKU		95 985 922	127 521 897

Ilmarise Kvartal OÜ

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002



SISSE TULNUD

30-06-2004

	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		4 441 400	5 858 529
Võlad hankijatele		4 584	22 973
Mitmesugused võlad			
Võlad Pro Kapital grupi ettevõtjatele	12	4 153 671	1 782 819
Lühiajalised kohustused kokku		8 599 655	7 664 321
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad Pro Kapital grupi ettevõtjatele	8,12	18 241 154	54 241 154
Pikaajalised kohustused kokku		18 241 154	54 241 154
Kohustused kokku		26 840 809	61 905 475
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9	60 000 000	60 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		563 365	278 365
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
(kogunenud kahjum)		5 053 057	- 342 199
Aruandeaasta kasum		3 528 691	5 680 256
Omakapital kokku		69 145 113	65 616 422
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		95 985 922	127 521 897

Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMIARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche Tallinn Linnakohus
 registriosakond

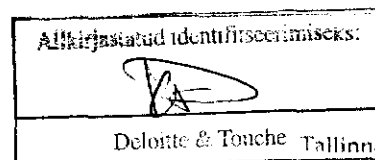
SISSE TULNUD

30-06-2004

	Lisa	2003 EEK	2002 EEK
Äritulud			
Müügitulu	10	30 836 539	12 432 843
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		<u>26 410 989</u>	<u>9 081 429</u>
Brutokasum		4 425 550	3 351 414
Turustuskulud		809 403	718 965
Üldhalduskulud		1 955 835	1 309 907
Muud äritulud		355	348 376
Muud ärikulud		<u>478 580</u>	<u>567 223</u>
Ärikasum		1 182 087	1 103 695
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt			
finantsinvesteeringutelt		2 346 604	4 536 306
Muud finantstulud ja -kulud		<u>0</u>	<u>40 255</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		2 346 604	4 576 561
Aruandeaasta puhaskasum		<u>3 528 691</u>	<u>5 680 256</u>

Ilmarise Kvartal OÜ

RAHAVOOGUDE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA



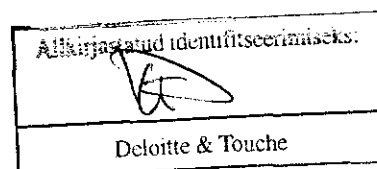
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

	Lisa	2003 EEK	2002 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta puhaskasum		3 528 691	5 680 256
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Trahvitulu		0	- 120 000
Müügilepingu tühistamine		0	181 248
Ostjate ebatõenäoliselt laekuvate arvete muutus	2	5 100	9 373
Intressitulu		- 2 346 604	- 4 576 561
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		- 1 164 400	1 386 274
Mitmesugused nõuded		33 090	3 200 399
Viitlaekumised		373	- 3 798
Ettemaksed		- 46 542	1 508 718
Varud	3	15 998 087	- 13 963 947
sh kantud põhivarast varudesse	6	4 197 523	14 608 064
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		- 1 417 129	3 921 908
Võlad hankijatele		- 18 389	- 174 284
Mitmesugused võlad		-29 148	-258 660
Rahavood äritegevusest kokku		18 740 652	11 398 990
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kapitalirendi nõuete laekumine		13 015 818	4 445 658
Materiaalse põhivara ja müüdavate pindade soetamine	6	- 1 788 996	- 975 865
Saadud intressid		2 239 311	4 567 070
Rahavood investeerimistegEVusest kokku		13 466 133	8 036 863
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenude tagasimaksed	12	- 33 600 000	- 23 500 000
Rahavood finantseerimistegEVusest kokku		- 33 600 000	- 23 500 000
Rahavood kokku		- 1 393 215	- 4 064 147
RAHA AASTA ALGUSES		1 916 795	5 980 942
RAHA AASTA LÕPUS		523 580	1 916 795

Ilmarise Kvartal OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

	Aksia- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2001	60 000 000	171 339	- 2 375 699	2 140 526	59 936 166
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	2 033 500	- 2 033 500	0
Reservide suurendamine	0	107 026	0	- 107 026	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	5 680 256	5 680 256
31. detsember 2002	60 000 000	278 365	- 342 199	5 680 256	65 616 422
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	5 395 256	- 5 395 256	0
Reservide suurendamine	0	285 000	0	-285 000	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 528 691	3 528 691
31. detsember 2003	60 000 000	563 365	5 053 057	3 528 691	69 145 113

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 9.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Firma") 2003. 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 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, 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 monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtvapereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Firmale läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Nõuded

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Eelnevalt ebatõenäoliseks hinnatud nõude laekumisel aruandeperioodil vähendatakse kulu ja korrigeeritakse nii nõude enda kui ka allahindlust kajastava konto saldot.

30.06.2004

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

Varud

Varude all on kajastatud valminud kinnisvaraprojektid, mis turustatakse järgnevatel perioodidel. Kinnisvaraprojektid on arvele võetud ehitusomahinnas, milles peale otseste ehituskulude sisalduvad veel konkreetse ehitise rekonstrueerimisega seotud kaudsed kulud, millela ehitis ei oleks praeguses seisukorras. Varude all kajastatakse ka edasimüügiks ostetud sisustus.

Juhul, kui varude neto realiseerimismaksumus langeb alla bilansilise maksumuse, hinnatakse varud madalamas maksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ei kasutata Firma enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutusele võtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Kõiki finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

30 -06- 2004

Nõuete faktooring

Nõuete faktooringuks loetakse nõuete müüki, kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad ka sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõiguseta faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut (s.t. nõude tagatisel võetud laenu) - nõue kajastatakse bilansis kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud.

Regressiõiguseta faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või ebatõenäoliselt laekuvate nõuete riski maandamise eesmärgil.

Laenud

Kontsernisisesed pikaajalised laenud on ilma tagatise ja intressita. Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste nõuete ja kohustuste arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kuna kontsernisiseses laenulepingutes on laenusumma tagastamise tähtaeg määratud 12 kuu pikkuse perioodiga alates laenu andjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritakse kontsernisisesed nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid-ja kahjumid täielikult, on kontsernisisesed pikaajalised laenunõuded ja -kohustused kontserniettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud nende algse soetusmaksumuses.

Pikaajaliste laenunõuete ja -kohustuste arvestuslikud korrigeeritud soetusmaksumused on näidatud raamatupidamise aastaaruande lisades, kusjuures arvestamisel on lähtutud sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kahe-aastasest lepinguperioodist.

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 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

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 määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Müügitulu hulgas on kajastatud notariaalsete ostumüügilepingute ja kapitalirendilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, üüritulud ning tulud muude teenuste osutamisest. 30-06-2004

Kapitalirenditehingud kajastatakse tuluna siis, kui:

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi kriteeriumitele vastavad lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus; ja
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

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

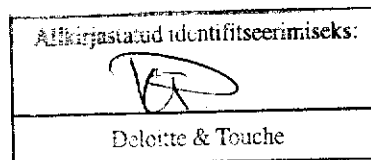
Rendileandja tuluks kapitalirendilt on lepingut sõlmides võetav ühekordne lepingutasu ja intressitulu kahanevalt nõudesummalt. Lepingutasud kajastatakse tuluna lepingu sõlmimise perioodil. Intressitulu jagatakse rendiperioodide vahel konstantse tulumäära alusel netoinvesteeringu jäägist lähtuvalt.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid.

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

Ilmarise Kvartal OÜ



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Bilansipäevajärgsed sündmused

30 -06- 2004

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva 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.

Ilmarise Kvartal OÜ

Affidiasiatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
Registriesakond

SISSE TULNUI

30 -06- 2004

LISA 2. NÕUDED OSTJATE VASTU

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara eest	1 731 862	581 862
Ostjatelt laekumata arved rendi eest	48 600	19 700
Ostjatelt laekumata arved muude teenuste eest	500	15 000
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 14 473	- 9 373
KOKKU	1 766 489	607 189

2003. aasta jooksul kanti ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeid kogusummas 5 100 krooni.

17. detsembril 2002 sõlmitud lepingu alusel on Ilmarise Kvartal OÜ loovutanud nõude kliendi vastu summas 9 373 krooni Pro Halduse AS-ile. Pro Halduse AS kohustub tasuma nõude eest võrdväärselt summadele, mis on kliendilt sisse nõutud ja laekunud. 27. mai 2003 kohtuotsusega mõisteti kliendilt Pro Halduse AS-i kasuks välja 100 705 krooni ja 7 200 krooni kohtukulude katteks. Seisuga 31. detsember 2003 kliendilt laekumisi ei ole.

LISA 3. VARUD

Seisuga 31.12.2003 on Ilmarise Kvartal OÜ varudes esimese, teise ja kolmanda etapi müügiplannad ehitusmaksumusega 40 001 310 krooni, sellest esimese etapi müügiplandu kogusummas 1 449 622 krooni, teise etapi müügiplandu kogusummas 33 061 984 krooni ja kolmanda etapi müügiplandu kogusummas 5 489 704 krooni. Müügiplandadeks on korterid ja äripinnad nii renoveeritud kui ka uusehitistest majades aadressidega Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 1,3,5 ning Jahu tn 1 asuv parkla.

Seisuga 31.12.2003 on varudes müügiks ostetud sisustust kogusummas 1 282 932 krooni. 2003. aasta lõpus hinnati alla enne 1. jaanuari 2003 aastat ostetud sisustus jääkmaksumusega 1 143 395 krooni 198 442 krooni võrra ja kanti maha kasutuskõlbmatuks muutunud sisustust summas 78 353 krooni.

LISA 4. MAKSUDE ETTEMAKSED

Maksude ettemaksete saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Maksude ettemaksed		
Maamaks	5 591	0
Käibemaks	58 549	4 572
Kokku	64 140	4 572

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD

LISA 5. KAPITALIRENDI NÕUDED

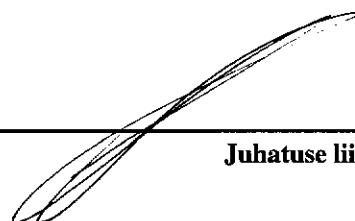
Kapitalirenti tehtud investeeringute summad ning kapitalirentidest saadavad rendimaksud on 30-06-2004
 alljärgnevad:

Kapitalirendimaksud seisuga 31.12.2003	Brutoinvesteering EEK	Intress EEK	Netoinvesteering EEK
Kuni 1 aasta	5 496 494	1 871 669	3 624 825
1-5 aastat	15 739 925	7 139 981	8 599 944
Üle 5 aasta	30 855 998	10 751 750	20 104 248
Kokku	52 092 417	19 763 400	32 329 017

Kapitalirendimaksud seisuga 31.12.2002	Brutoinvesteering EEK	Intress EEK	Netoinvesteering EEK
Kuni 1 aasta	5 821 804	2 346 337	3 475 467
1-5 aastat	20 163 442	9 044 005	11 119 437
Üle 5 aasta	38 334 863	13 594 706	24 740 157
Kokku	64 320 109	24 985 048	39 335 061

Bilansireal "Muud lühiajalised nõuded" on seisuga 31.12.2003 kajastatud lisaks graafikujärgsetele tagasimaksetele laekumata omafinantseerimine summas 10 825 krooni ja laekumata kapitalirendimaksete tekkepõhine intress kogusummas 107 293 krooni.

2003. aasta kapitalirendi intressitulu moodustas 2 324 880 krooni, millest 2003. aasta jooksul laekus 2 217 587 krooni. 2002. aasta intressitulu oli 4 536 306 krooni, millest 2002. aasta jooksul laekus 4 467 935 krooni. Intressitulu kapitalirendimaksetelt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt". Keskmise intressimäär kapitalirendilepingutel oli 6-8 %.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
 Registreerimisakond

SISSE TULNUD

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA

30 -06- 2004

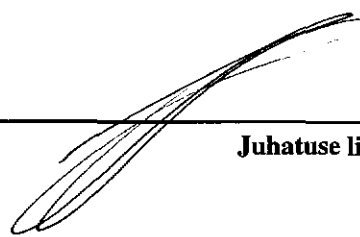
Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed põhivara eest EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus				
31. detsember 2001	3 283 960	32 500 337	79 265	35 863 562
Soetamine	0	1 055 130	68 452	1 123 582
Müügilepingu tühistamine	17 795	0	0	17 795
Ümberklassifitseerimine varudeks	- 103 084	- 14 522 775	- 147 717	- 14 773 576
31. detsember 2002	3 198 671	19 032 692	0	22 231 363
Soetamine	0	1 788 996	0	1 788 996
Ümberklassifitseerimine varudeks	- 524 290	- 3 673 233	0	- 4 197 523
31. detsember 2003	2 674 381	17 148 455	0	19 822 836
Jääkmaksumus				
31. detsember 2002	3 198 671	19 032 692	0	22 231 363
31. detsember 2003	2 674 381	17 148 455	0	19 822 836

Maa reklassifitseerimise all on näidatud maa ümbergrupeerimine varudesse korterite müügil vastavalt müüdava korteri omahinnas sisalduvale maa soetusmaksumusele; lõpetamata ehituse reklassifitseerimise all on näidatud lõpetamata ehituse tõstmine varudesse valminud ehitiste ehitusomahinda.

Vastavalt RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni lõpetamata ehitusena materiaalse põhivara hulgas. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutusevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Bilansireal "Maa ja ehitised" kajastatakse Tallinnas aadressidel Põhja pst 21, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 7 asuvate kinnistute juurde kuuluvat maad. Maa maksumust ei amortiseerita.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
 Registriosakond

SISSE TULNUI

30 -06- 2004

LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Firma vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Arvesse võttes kasumi jaotamise ettepanekut moodustas Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 8 401 748 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 951 966 krooni.

LISA 8. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

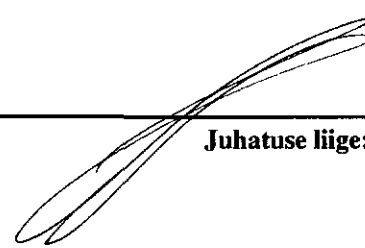
Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Pikaajaline laen emaeettevõttelt intressimääraga 0% aastas, etteatamistähtajaga üks aasta.	22 341 154	55 941 154
Võlakohustused kokku	22 341 154	55 941 154
Sealhulgas lühiajaline osa	4 100 000	1 700 000
Pikaajaline osa	18 241 154	54 241 154

Pikaajaliste laenukohustuste arvestuslik korrigeeritud soetusmaksumus seisuga 31. detsember 2003 on 16 865 771 krooni. Pikaajaliste laenukohustuste arvestusliku korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamisel on lähtutud sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kaheaastasest lepinguperioodist.

LISA 9. OSAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2003 ja 2002 on Firma osakapital 60 000 000 krooni, mis jaguneb kaheks osaks. Põhikirja järgne osakapitali maksimumsuurus on 240 000 000 krooni.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
 Registreerimiskontroll

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 10. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

	2003 EEK	2002 EEK
Eesti	30 836 539	12 432 843
Kokku	30 836 539	12 432 843

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2003 EEK	2002 EEK
Tulud kinnisvara müügist	29 807 422	10 956 965
Renditulud	930 488	1 272 702
Tulud muude teenuste eest	98 629	203 176
Kokku	30 836 539	12 432 843

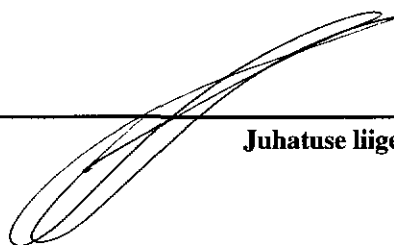
LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

17. detsembril 2002 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ Hansapank AS 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.

Ühishüpoteegiga on tagatud Hansapank AS-i nõuded alljärgnevalt:

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

Põhja pst 21a kinnistu on 26. märtsil 2003 sõlmitud kinnistu notariaalse müügilepingu ja asjaõiguslepinguga müüdnud OÜ-le Domina Real Estate, ühishüpoteek kehtib ka peale notariaalse müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tallinna Linnakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD
 30 -06- 2004

LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid emaemaettevõtjaga ja teiste grupi ettevõtjatega, juhatuse liikmetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

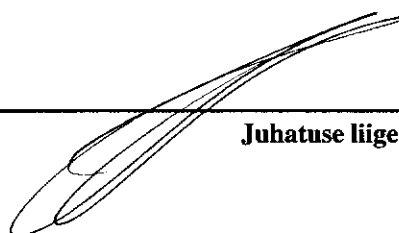
	Pro Kapital Eesti AS EEK	Pro Halduse AS EEK	Domina Management AS EEK	Blumberg Halduse OÜ EEK	Domina Real Estate OÜ EEK
Võetud laenude tagasimaksed	33 600 000	0	0	0	0
Kapitalirendi tagasimaksed	0	0	0	1 684 584	0
Müügitulu	0	0	626 007	0	5 438 612
Müügiks ostetud sisustus	0	0	238 553	0	0
Mitmesugused tegevuskulud	1 114 532	618 489	0	0	0
Intrassitulu	0	0	0	359 992	0

Pro Halduse AS-i poolt osutatud haldusteenuse summa erineb kasumiaruandes kajastatud summast kuludesse kantud elamispindade halduskulude käibemaksusumma 85 254 krooni võrra.

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2003 on kajastatud järgnevalt:

	Pro Kapital Eesti AS EEK	Pro Halduse AS EEK	Domina Management AS EEK	Blumberg Halduse OÜ EEK
Nõuete faktooring	0	9 373	0	0
Laekumata arved	0	0	68 127	0
Lühiajaline kapitalirendi nõue	0	0	0	1 300 708
Pikaajaline kapitalirendi nõue	0	0	0	3 002 935
Kokku nõuded seotud osapooltele	0	9 373	68 127	4 303 643
Tasumata arved	443	53 228	0	0
Lühiajaline laenuvõlg	4 100 000	0	0	0
Pikaajaline laenuvõlg	18 241 154	0	0	0
Kokku võlad seotud osapooltele	22 341 597	53 228	0	0

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



30 -06- 2004

17. detsembril 2002 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ Hansapank AS-i 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.

Ühishüpoteegiga on tagatud Hansapank AS-i nõuded alljärgnevalt:

1. kõik nõuded OÜ Domina Real Estate vastu, mis tulenevad Hansapank AS ja OÜ Domina Real Estate vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest;
2. kõik nõuded Ilmarise Kvartal OÜ vastu, mis tulenevad Hansapank AS ja Ilmarise Kvartal OÜ vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest

26. märtsil 2003 sõlmiti Ilmarise Kvartal OÜ ja Domina Real Estate OÜ vahel kinnistu aadressiga Põhja pst 21a notariaalne müügileping ja asjaõigusleping ning kinnistu Põhja pst 21b mõttelise osa notariaalne müügileping ja asjaõigusleping. Põhja pst 21b mõttelise osana müüdi elumaja esimesel korrusel asuvad kolm korterit, mõttelise osa suuruseks on 2407/12268. Ühishüpoteek kinnistutele Põhja pst 21 ja Põhja pst 21a kehtib ka peale Põhja pst 21a kinnistu notariaalset müügilepingut.

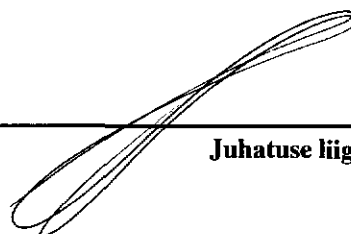
17. detsembril 2002 sõlmitud lepingu alusel on Ilmarise Kvartal OÜ loovutanud nõude kliendi vastu summas 9 373 krooni Pro Halduse AS-ile. Pro Halduse AS kohustub tasuma nõude eest võrdväärselt summadele, mis on kliendilt sisse nõutud ja laekunud. 27. mai 2003 kohtuotsusega mõisteti kliendilt Pro Halduse AS kasuks välja 100 705 krooni ja 7 200 krooni kohtukulude katteks. Seisuga 31. detsember 2003 kliendilt laekumisi ei ole

LISA 13. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ Hansapank AS kasuks Tallinna linnas, Põhja pst 23 asuva kinnistu esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

Ühishüpoteek, millega on hõlmatud lisaks OÜ-le Ilmarise Kvartal kuuluvatele kinnistutele veel 19 Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut, tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja Hansapanga vahel sõlmitud laenulepingut.

* * *



Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

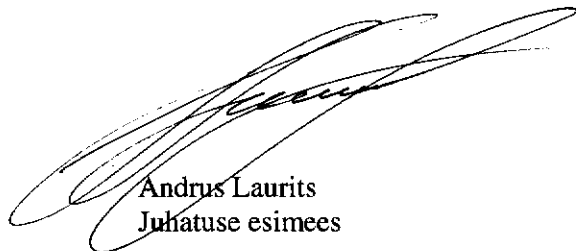
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2003. aasta puhaskasum summas
3 528 691 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	180 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	3 348 691 krooni.

15. märts 2004



Andrus Laurits
Juhatusesimees

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ilmarise Kvartal OÜ osanikele:

Oleme auditeerinud Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

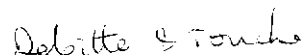
Välja arvatud alljärgnevas lõigus kirjeldatud asjaolu, on meie audit läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele 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.

Firma bilanss seisuga 31. detsember 2003 kajastab pikaajalist intressita laenukohustust nominaalväärtuses 18,241,154 krooni. Raamatupidamise aastaaruande lisas 1 ja 8 esitatud informatsiooni kohaselt on nimetatud laenu tagastamistähtaeg üks aasta alates vastava teatise saamisest ja laenukohustuse korrigeeritud soetusmaksumus on 16,865,771 krooni. Vastavalt RTJ 3 "Finantsinstrumendid" kajastatakse finantskohustused bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kuna nimetatud pikaajalise laenu tegelikku tagastamistähtaega ja korrigeeritud soetusmaksumust ei ole laenulepingu alusel võimalik piisava täpsusega määratleda, ei avalda me arvamust eeltoodud pikaajalise intressita laenu bilansilise väärtuse õigsuse kohta seisuga 31. detsember 2003 ega raamatupidamise aastaaruande lisas 8 esitatud vastava informatsiooni kohta.

Väljaarvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu võimalik mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
15. märts 2004



AS Deloitte & Touche Audit

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the shareholders of Ilmarise Kvartal OÜ:

We have audited the annual accounts of Ilmarise Kvartal OÜ ("the Company") for the year ended 31 December 2003. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

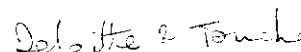
Except as discussed in the following paragraph, we conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

The Company's balance sheet as of 31 December 2003 shows a long-term debt without interest at nominal value 18,241,154 kroons. In accordance with the note 1 and 8 to the annual accounts, the repayment date of the loan is one year from a receipt of a payment notice and the estimated amortised cost of the loan is 16,865,771 kroons. In accordance with the EAS 3 "Financial Instruments", the financial liabilities are recorded on the balance sheet at amortised cost. As the actual repayment date of this long-term loan cannot be determined based on the loan contract with reasonable accuracy, we do not express an opinion on the balance sheet value of this long-term debt as of 31 December 2003 and the information presented in the note 8 to the annual accounts.

In our opinion, except for the potential effect on the annual accounts of the matter referred to in the preceding paragraph, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2003, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and standards issued by Estonian Accounting Standards Board.



Villu Vaino
Certified Auditor
15 March 2004



AS Deloitte & Touche Audit

Ilmarise Kvartal OÜ

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

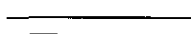
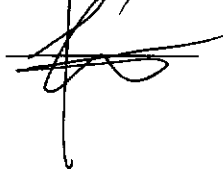
JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 0 -06- 2004

Juhatus on 15. märtsil 2004 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 audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		15.03.04
Endo Tõnuver	juhatuse liige		8. märtsi 2004
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		15.03.04

Ilmarise Kvartal OÜ

AINUOSANIKE NIMEKIRI

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNU

30-06-2004

Majandusaasta aruande kinnitanud koosoleku toimumise seisuga *21. aprill* 2004 on
Firma osanikud:

Nimi	Aadress	Registrikood	Osa nimiväärtus
Pro Kapital Eesti AS	Narva mnt 13 10151 Tallinn	10672309	49 602 000
Trell LLC	25 Greystone Manor, Lewes, Delaware 19958, Sussex, USA	33853-44	10 398 000

**OSAÜHING ILMARISE KVARTAL
OSANIKE OTSUS**

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Osaühing Ilmarise Kvartal, registrikood 10113604, asukoht Tallinn (edaspidi nimetatud kui Ühing) osanike üldkoosolek toimus 01. aprillil 2004. 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 % Ühingu 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.

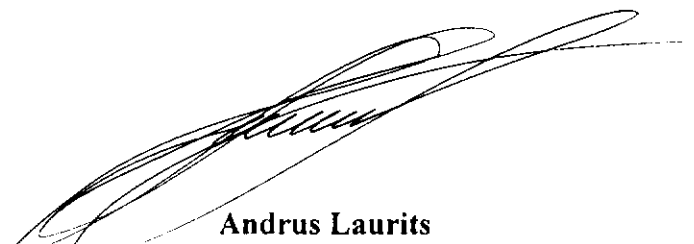
PÄEVAKORD:

Ühingu 2003. a. majandusaasta kinnitamine.

OTSUSTATI:

1. Lugada ühingu 2003.a. majandusaasta puhaskasumiks 3 528 691.- krooni, millest 180 000.- krooni kanda Ühingu kohustuslikku reservkapitali ja 3 348 691.- krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ja kinnitada 2003.a. majandusaasta aruanne.
2. Anda Ühingu juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse rakendamiseks.

Otsused võeti Ühingu osanike koosolekul vastu ühehäälselt.



Andrus Laurits
Koosoleku juhataja



Leonid Agejev
Koosoleku protokollija