

302848

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2008

KRISTEL LEN

Ilmarise Kvartal OÜ

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta*

Ilmarise Kvartal OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.05.2008

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Äriühingu nimetus	Ilmarise Kvartal OÜ
Äriregistri number	10113604
Aadress	Põhja pst. 21 10414 Tallinn
Telefon	+372 6144 920
Faks	+372 6144 929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Veebilehekülg	www.ilmarise.ee
Põhitegevusala	Hoonestusprojektide arendus, EMTAK kood 4110
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori järelauditsus Kasumi jaotamise ettepanek Ainuosaniku andmed

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	14
LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD	14
LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	14
LISA 5. VARUD	15
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD	16
LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED	16
LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	17
LISA 9. PIKAAJALISED KOHUSTUSED	17
LISA 10. MÜÜGITULU	17
LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	18
LISA 12. KÄIMASOLEVAD KOHTUVAIDLUSED	19
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	19
JUHATUSE ALLKIRJAD	22
SÕLTUMATU AUDITORI JÄRELDUSOTSUS (EESTI KEELES).....	23
SÕLTUMATU AUDITORI JÄRELDUSOTSUS (INGLISE KEELES).....	24
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
AINUOSANIKU ANDMED	26

Ilmarise Kvartal OÜ

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

31. detsember 2007 seisuga on valmis ehitatud kaksteist kortermaja aadressidega Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1, Suur-Patarei tn 1, Suur-Patarei tn 3, Suur-Patarei tn 5 ja Suur-Patarei tn 7 ning Jahu tn 1 elumaja all paiknev autoparkla.

2007. aastal sõlmiti notariaalsed ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepingud kokku kolmekümne kaheksa korteri, kuue keldriboksi ja kahekümne üheksa parklakohta kohta.

Seisuga 31. detsember 2007 on välja renditud viis parklakohta ja kaks äripinda.

2007. aastal lõpetati kortermaja aadressiga Jahu 1 ehitus, kus valmis kokku 46 korterit ja 73 garaažiboksi. Ehitustegevus käib Põhja pst. 21 seitsmenda ehitusetapiga, kus valmib kokku 130 korterit ning kaks parklat. Ehitustegevusega samal ajal käib ka aktiivne müügitegevus.

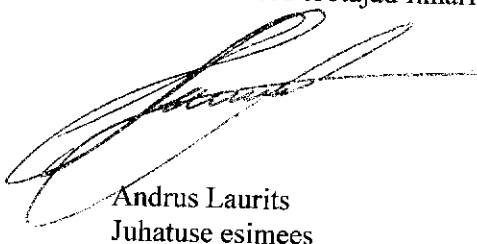
2008. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Ilmarise Kvartalis müümata korterite turustamine, samuti jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine. 2008. aastal on plaanis lõpetada seitsmenda etapi kortermajade ehitus.

10. septembril 2007 sõlmiti pikaajaline laenuleping OÜ Ilmarise Kvartal ja emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti vahel. Laenulimiit on 45 000 000 krooni ja intressimäär on 5% aastas, alusvaluuta on Eesti kroon. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

1. veebruari 2007 osaniku otsusega kutsuti tagasi juhatuse liige Jarek Särgava, uueks juhatuse liikmeks nimetati Ervin Nurmela. Kanne äriregistris tehti 9. veebruaril 2007.

Samuti vahetas OÜ Ilmarise Kvartal oma juriidilist aadressi - uueks aadressiks alates 17. septembrist 2007 on Põhja pst. 21, Tallinn.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2007. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Andrus Laurits
Juhatuse esimees



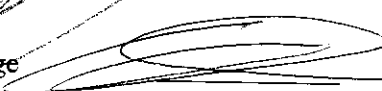
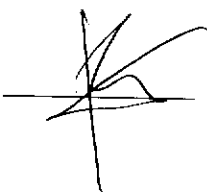
Juhatus deklareerib oma vastutust Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta kohta.

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 ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Ilmarise Kvartal OÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 25. veebruar 2008.

Juhatuse hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		15.05.2008
Ervin Nurmela	juhatuse liige		15.05.2008
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		15.05.2008

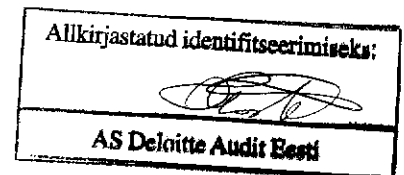
BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

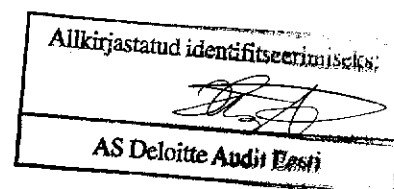
	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		602 817	31 761 535
Nõuded ja ettemaksed	2	13 588 088	4 615 168
Varud	5	158 833 483	110 421 636
Käibevara kokku		173 024 388	146 798 339
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	60 208 147	62 208 799
Põhivara kokku		60 208 147	62 208 799
VARAD KOKKU		233 232 535	209 007 138
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7	101 652 225	119 322 162
Lühiajalised kohustused kokku		101 652 225	119 322 162
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlad	9,13	35 300 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		35 300 000	0
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		60 000 000	60 000 000
Kohustuslik reservkapital		1 770 824	1 307 099
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		27 914 152	19 103 374
Aruandeaasta kasum		6 595 334	9 274 503
Omakapital kokku		96 280 310	89 684 976
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		233 232 535	209 007 138

Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMIARUANNE 2007. AASTA KOHTA



	Lisa	2007 EEK	2006 EEK
Müügitulu	10	69 057 541	44 722 900
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		<u>56 988 935</u>	<u>31 040 876</u>
Brutokasum		12 068 606	13 682 024
Turustuskulud		2 235 812	1 170 525
Üldhalduskulud		2 826 923	1 731 852
Muud ärikuulud		<u>140 574</u>	<u>944 406</u>
Ärikasum		6 865 297	9 835 241
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		<u>-269 963</u>	<u>-560 738</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		-269 963	-560 738
Aruandeaasta kasum		<u>6 595 334</u>	<u>9 274 503</u>

Ilmarise Kvartal OÜ**RAHAVOOGUDE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA**

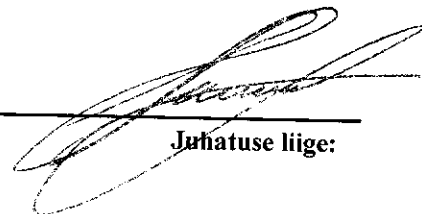
	Lisa	2007 EEK	2006 EEK (korrigeeritud)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kasum		6 595 334	9 274 503
Korrigeerimised:			
Ostjate ebatõenäoliselt laekuvate arvete muutus		0	-9 373
Kinnisvarainvesteeringute kulum	6	2 000 652	2 327 337
Intressitulu		-64 190	-86 370
Intressikulu	13	293 583	278 556
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-8 972 920	-238 104
Varude muutus		-48 411 847	-44 879 654
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-17 669 937	38 364 852
Rahavood äritegevusest kokku		-66 229 325	5 031 747
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Antud laenud	13	-5 800 000	0
Antud laenude tagasimaksed	13	5 800 000	0
Saadud intressid		64 190	86 370
Rahavood investeerimistegevusest kokku		64 190	86 370
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	13	35 300 000	12 300 000
Võetud laenude tagasimaksed	13	0	-12 700 000
Makstud intressid	13	-293 583	-278 556
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		35 006 417	-678 556
Rahavood kokku		-31 158 718	4 439 561
RAHA AASTA ALGUSES		31 761 535	27 321 974
RAHA AASTA LÕPUS		602 817	31 761 535

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
 2007. AASTA KOHTA**

	Osakapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2005	60 000 000	815 000	9 753 494	9 841 979	80 410 473
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	9 349 880	-9 349 880	0
Reservide suurendamine	0	492 099	0	-492 099	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	9 274 503	9 274 503
31. detsember 2006	60 000 000	1 307 099	19 103 374	9 274 503	89 684 976
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	8 810 778	-8 810 778	0
Reservide suurendamine	0	463 725	0	-463 725	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	6 595 334	6 595 334
31. detsember 2007	60 000 000	1 770 824	27 914 152	6 595 334	96 280 310

Seisuga 31. detsember 2007 ja 31. detsember 2006 on Ettevõtte ainoosanikule kuuluv osakapital 60 000 000 krooni.

Põhikirjajärgne osakapitali maksimumsuurus on 240 000 000 krooni.



LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil.

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

Finantsvarad ja -kohustused

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

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

Nõuded

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

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

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

Varud

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kinnisvara müügiks

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

Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevaid kuluminorme:

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

Vara väärtuse langus

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

Finantsvarad

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

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

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlusi ei tühistata.

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

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

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Kohustused

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

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

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

Võetud laenud

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

Reservid

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

Tulude arvestus

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

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

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

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



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raha ja rahavood

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

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

Esitusviisi muudatused

31.12.2007 seisuga korrigeeriti rahavoogude aruandes äritegevuse ning finantseerimise rahavoogude esitusviisi.

Muutused viidi läbi järgmiselt:

	Esialgne 31.12.2006 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 31.12.2006 EEK
Muutused äritegevuse rahavoogudes:			
Intressikulu	0	278 556	278 556
Nõuded ostjate vastu	-1 321 069	1 321 069	0
Muud lühiajalised nõuded	477 404	-477 404	0
Viitlaekumised	2 560	-2 560	0
Ettemaksed	603 001	-603 001	0
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	47 106 008	-47 106 008	0
Tulevaste perioodide tulud	3 703 627	-3 703 627	0
Võlad tarnijatele	11 264 126	-11 264 126	0
Mitmesugused võlad	-23 698 002	23 698 002	0
Maksuvõlad	-10 740	10 740	0
Viitvõlad	-167	167	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-238 104	-238 104
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-38 364 852	38 364 852
Muutused äritegevuse rahavoogudes kokku:	- 6 752 906	-76 451 148	-6 474 350
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes:			
Makstud intressid	0	-278 556	-278 556
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes kokku:	0	-278 556	-278 556





RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

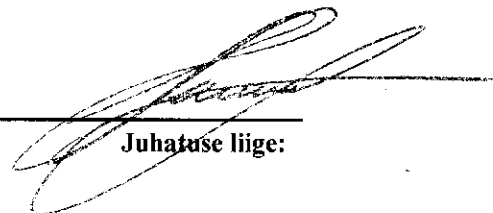
	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Nõuded ostjate vastu	9 386	1 557 188
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	9 686 540	0
Muud lühiajalised nõuded (lisa 4)	2 260 709	12 625
Ettemaksed teenuste eest	1 631 453	3 045 083
Viitlaekumised	0	272
Kokku	13 588 088	4 615 168

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	9 686 540	0
Kokku	9 686 540	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	0	43 360
Kokku	0	43 360

LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Nõuded emaettevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele (lisa 13)	2 248 084	0
Muud nõuded	12 625	12 625
Kokku	2 260 709	12 625



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. VARUD

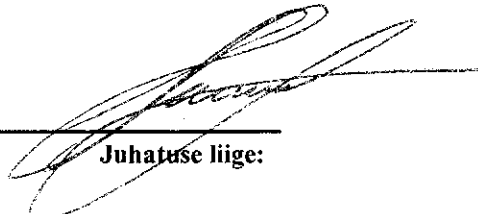
	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Müügiplinnad	39 572 333	27 633 999
sh I etapi müügiplinnad	1 215 063	1 215 063
II etapi müügiplinnad	5 589 486	7 346 276
III etapi müügiplinnad	1 688 789	1 688 789
IV etapi müügiplinnad	9 385 495	10 794 822
V etapi müügiplinnad	2 623 945	6 589 049
VI etapi müügiplinnad	19 069 555	0
Müügiks ostetud kaubad	267 519	530 785
Kinnisvara müügiks	118 735 409	82 082 953
sh VI etapp	0	51 365 558
VII etapp	118 735 409	30 717 395
Ettemaksed varude eest	258 222	173 899
Kokku	158 833 483	110 421 636

Seisuga 31.12.2007 on real "müügiplinnad" kajastatud Ilmarise Kvartal OÜ korterid renoveeritud ja uusehitistest majades aadressidega Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 1, 3, 5, 7 ning Jahu tn 1 asuv parkla.

Seisuga 31.12.2007 on real "kinnisvara müügiks" Ilmarise Kvartal OÜ seitsmenda etapi maad ja lõpetamata ehitised aadressiga Põhja pst. 21, Tallinn.

2007. aasta sisustust maha ei kantud (2006. aastal kanti sisustust maha väärtuses 210 497 krooni) ja hinnati alla enne 1. jaanuari 2007 aastat ostetud sisustust summas 17 958 krooni (2006. aastal 11 806 krooni).

Kontserni laenukohustuste tagamiseks varudele seatud hüpoteegid on kirjendatud lisa 11.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumiste aruanne on alljärgnev:

EEK

(soetusmaksumuse meetod)

Soetusmaksumus

31. detsember 2006	65 226 136
31. detsember 2007	65 226 136

Akumuleeritud kulum

31. detsember 2006	-3 017 337
kulum	-2 000 652
31. detsember 2007	-5 017 989

Jääkmaksumus

31. detsember 2006	62 208 799
31. detsember 2007	60 208 147

Ettevõtte poolt rendile antud hotell ja äripinnad aadressil Põhja pst 23, Põhja pst 21b ja Põhja pst. 21c teenisid 2007. aastal renditulu 4 178 520 krooni (2006. aastal 4 178 520 krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda summas 2 013 338 krooni (2006. aastal 2 358 902 krooni).

LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Võlad tarnijatele	7 882 349	16 395 769
Maksuvõlad (lisa 3)	0	43 360
Ostjate ettemaksed	93 592 488	62 264 639
Võlad emattevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele (lisa 14)	177 388	36 914 767
Tulevaste perioodide tulud	0	3 703 627
Kokku	101 652 225	119 322 162

LISA 8. 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 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte 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 Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 34 509 486 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 173 408 krooni.

LISA 9. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Ettevõttel on alljärgnevad pikaajalised laenukohustused:

	31.12.2007	31.12.2006
	EEK	EEK
Pikaajaline laen emaettevõttelt AS Pro Kapital Eesti, intressimääraga 5% aastas, laenulimiidiga 45 000 000 krooni, alusvaluuta EEK. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast (lisa 13)	35 300 000	0
	35 300 000	0

LISA 10. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb EMTAK tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
	EEK	EEK
Hoonestusprojektide arendus, kood 6810	64 811 451	40 304 897
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine, kood 6820	4 220 893	4 256 368
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus, kood 4120	25 197	149 465
Muud tulud	0	12 170
Kokku	69 057 541	44 722 900

Kogu müügitulu 2007. ja 2006. aastal teeniti Eesti Vabariigis.



LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

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

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

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

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

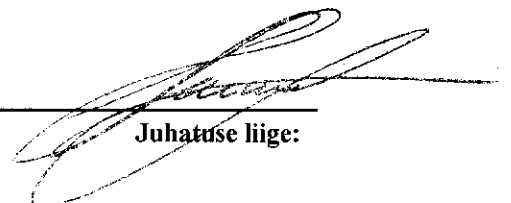
25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Hansapank kasuks Tallinna linnas, Põhja pst 23 asuva kinnistu esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele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

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

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

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

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



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

Seisuga 31. detsember 2007 on Ilmarise Kvartal OÜ käendanud Põhja pst. 21 korterite ostjate laenulepinguid Hansapangas.

LISA 12. KÄIMASOLEVAD KOHTUVAIDLUSED

10. oktoobril 2003 esitas eraisik Tallinna Linnakohtusse hagi Ilmarise Kvartal OÜ vastu, milles nõudis:

- a) üles öelda tema ja Ilmarise Kvartal OÜ vahel 21. juunil 2001 sõlmitud kapitalirendileping;
- b) mõista Ilmarise Kvartal OÜ-lt tema kasuks välja 1 532 472 krooni.

Ilmarise Kvartal OÜ ei ole nõus eraisiku nõuetega.

24. mail 2004 esitas Ilmarise Kvartal OÜ Tallinna Linnakohtule hagiavalduse sama eraisiku vastu kapitalirendilepingu kehtivuse tunnustamiseks, kuna eraisik ei olnud lepingut lõpetanud ja jätkas ka lepingu täitmist (asja kasutamist ja tasumist). Kuivõrd eraisik pärast 24. mai 2004 hagiavalduse esitamist lõpetas kapitalirendimaksete tasumise, teatas Ilmarise Kvartal OÜ kliendile lepingu ühepoolsest lõpetamisest alates 18. oktoobrist 2004. Eraisik korterit ei vabastanud, mistõttu täiendas Ilmarise Kvartal OÜ 19. novembril 2004 maikuus esitatud hagiavaldust ning nõuab:

- a) kapitalirendilepingu kehtivuse tunnustamist 19. oktoobrini 2004;
- b) korteri vabastamist eraisiku ebaseaduslikust valdusest.

Eraisik ei ole nõus Ilmarise Kvartal OÜ poolt esitatud nõuetega.

Kohtuvaidluses on oodata Harju Maakohtu kohtulahendit 27.03.2008

LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

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

Seisuga 31. detsember 2007 oli Ettevõtte emaettevõtteks AS Pro Kapital Eesti, kellele kuulub 100% Ettevõtte osakapitalist. Kontserni emaettevõtte on AS Pro Kapital Grupp.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2007 EEK	2006 EEK
Müügitulu		
Domina Management AS	3 999 240	4 002 840
Domina World Travel AS	0	179 280
Kokku:	3 999 240	4 182 120

Mitmesugused tegevuskulud

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	2 080 000	670 700
Pro Halduse AS	760 741	483 043
Kokku:	2 840 741	1 153 743

Intressitulu

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	18 361	0
-----------------------------------	--------	---

Intressikulu ja makstud intressid

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	293 583	278 556
-----------------------------------	---------	---------

Võetud laenud

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	35 300 000	12 300 000
-----------------------------------	------------	------------

Võetud laenude tagasimaksed

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	12 700 000
-----------------------------------	---	------------

Antud laenud

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	5 800 000	0
-----------------------------------	-----------	---

Antud laenude tagasimaksed

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	5 800 000	0
-----------------------------------	-----------	---

Muud lühiajalised kohustused

Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	24 500 000
-----------------------------------	---	------------

Pro Halduse AS-i poolt osutatud haldusteenuse summa erineb kasumiaruandes kajastatud summast kuludesse kantud elamispiindade halduskulude käibemaksusumma, 2007. aastal 136 933 krooni ja 2006. aastal 86 948 krooni võrra.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
	EEK	EEK
Laekumata arved		
Pro Halduse AS	6 308	0
Domina Management AS	2 241 776	0
Kokku	2 248 084	0
 Muud lühiajalised kohustused		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	0	36 029 305
 Tasumata arved		
Pro Kapital Eesti AS	0	791 426
Pro Halduse AS	177 388	94 036
Kokku	177 388	885 462
 Muud pikaajalised kohustused		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	35 300 000	0

* * *

Ilmarise Kvartal OÜ

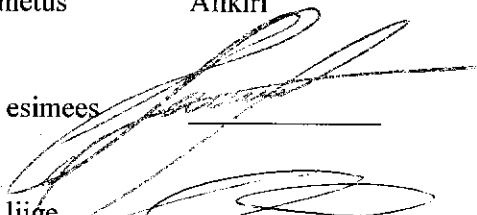
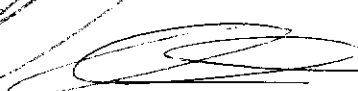
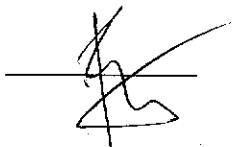
JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 25. veebruaril 2008 koostanud Ilmarise Kvartal OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		<u>15.05.2008</u>
Ervin Nurmela	juhatuse liige		<u>15.05.2008</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>15.05.2008</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ilmarise Kvartal OÜ osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Audiitori vastutus

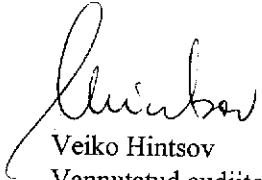
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ilmarise Kvartal OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor

13. märts 2008
Audit • Tax • Consulting • Financial Advisory.


AS Deloitte Audit Eesti

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Ilmarise Kvartal OÜ:

We have audited the accompanying annual accounts (pages 4 to 21) of Ilmarise Kvartal OÜ, which comprise the balance sheet as at 31 December 2007, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Annual Accounts

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

Auditor's Responsibility

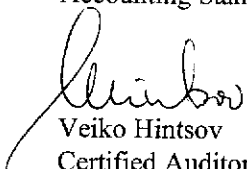
Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether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

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

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

Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of Ilmarise Kvartal OÜ as of 31 December 2007, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board.


Veiko Hintsov
Certified Auditor

13 March 2008
Audit • Tax • Consulting • Financial Advisory.


AS Deloitte Audit Eesti

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

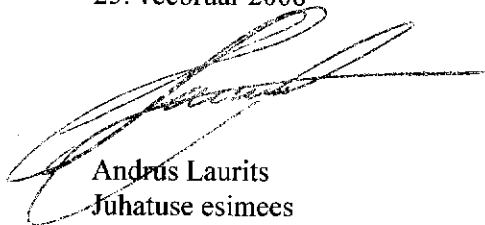
Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 6 595 334 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali 329 767 krooni,
eelmise perioodi jaotamata kasumi arvele 6 265 567 krooni.

25. veebruar 2008



Andrus Laurits
Juhatuse esimees

Ilmarise Kvartal OÜ

AINUOSANIKU ANDMED

Ettevõtte ainuosanik seisuga 31. detsember 2007 on:

AS Pro Kapital Eesti

Reg.kood 10672309

Asukoht: Põhja pst. 21, Tallinn 10414, Eesti

**OÜ ILMARISE KVARTAL
AINUOSANIKU OTSUS**

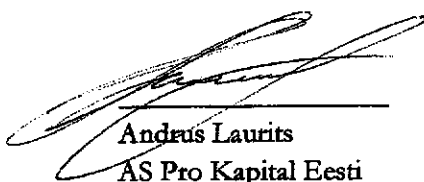
Tallinnas, 15.05.2008.a.

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

1. Kutsuda ÜHINGU juhatuse liikme kohalt alates 16.05.2008 tagasi Andrus Laurits (isikukood 37305150222).
2. Valida ÜHINGU uueks juhatuse liikmeks alates 16.05.2008 kuni 16.05.2013 Allan Remmelkoor (isikukood 37103020212).
3. Kinnitada ÜHINGU 31.12.2007 lõppenud majandusaasta aruanne esitatud kujul.
4. Kinnitada ÜHINGU 2007 majandusaasta kasum summas 6 595 334 (kuus miljonit viissada üheksakümmend viis tuhat kolmsada kolmkümmend neli) Eesti krooni.
5. Jaotada ÜHINGU 2006 majandusaasta kasum järgnevalt:

Kohustushiliku reservkapitali	329 767 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	6 265 567 krooni
6. Valida ÜHINGU audiitoriks 2008 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks AS Deloitte Audit Eesti ning tasuda audiitorile vastavalt juhatuse poolt sõlmitavale lepingule.
7. Kinnitada uus ÜHINGU põhikiri (lisatud).
8. Vähendada ÜHINGU osakapitali järgnevalt:
 - a. Osakapitali vähendamine on tingitud ÜHINGU ülekapitaliseeritusest ning kuivõrd ühing ei vaja enam nii suurt osakapitali on mõistlik seda vähendada.
 - b. ÜHINGU osakapital väheneb 60 000 000 kroonilt 40 000 kroonile ning 59 960 000 krooni osas tehakse väljamakse ÜHINGU ainuosanikule mitte enne kolme kuu möödumist osakapitali vähendamise äriregistrisse kandmisest ning tingimusel, et võlausaldajate tähtaegselt esitatud nõuded on tagatud või rahuldatud.
 - c. Pärast ÜHINGU osakapitali vähendamist jääb ÜHINGU ainuosanikule kuuluma üks osa nimiväärtusega 40 000 krooni.

Otsus võeti vastu ÜHINGU ainuosaniku poolt.



Andrus Laurits
AS Pro Kapital Eesti
juhatuse liige