

31-08-2005

29

Ilmarise Kvartal OÜ

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2004 lõppenud
majandusaasta kohta*

Ilmarise Kvartal OÜ

31 -08- 2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Äriühingu nimetus	Ilmarise Kvartal OÜ
Äriregistri number	10113604
Aadress	Narva mnt 13 10151 Tallinn
Telefon	+372 6144 920
Faks	+372 6144 929
Veebilehekülg	www.ilmarise.ee
Põhitegevusala	kinnisvaraarendus
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

Ilmarise Kvartal OÜ

31-08-2005

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSID	5
KASUMIARUANDED	7
RAHAVOOGUDE ARUANDED	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. NÕUDED OSTJATE VASTU	14
LISA 3. KAPITALIRENDI NÕUDED	15
LISA 4. VARUD	16
LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA	17
LISA 6. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD	18
LISA 7. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	18
LISA 8. VÕLAKOHUSTUSED	19
LISA 9. OSAKAPITAL	19
LISA 10. MÜÜGITULU	20
LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	20
LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	21
JUHATUSE ALLKIRJAD	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	24
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26

31 -08- 2005

TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Ilmarise Kvartal OÜ omanduses on Tallinnas, Põhja pst ja Suur-Patarei tn vahel asuv kinnistu ehk endine Ilmarise tehase territoorium. Territooriumi nimeks on Ilmarise Kvartal. Kogu maa-ala (ca 2,2 ha) on plaanis välja arendada põhiliselt elamurajooniks. Kvartalis asub hotell Ilmarise Residents. 31. detsember 2004 seisuga on valmis ehitatud kuus elumaja aadressidega Põhja pst 21b, Põhja pst 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.

2004. aastal sõlmiti notariaalsed ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepingud kokku kahekümne ühele korterile ja kolmele parklakohtale, sealhulgas kaheksale eelnevatel perioodidel sõlmitud kapitalirendi lepingule, neljale eelnevatel perioodidel sõlmitud eellepingule ja kümnele 2004. aasta jooksul sõlmitud eellepingule. Seisuga 31. detsember 2004 on välja renditud viis parklakohta ja kaks korterit.

2004. aastal tegeleti kapitalirendilepingute kinnisvaraportfellina müügi ettevalmistamisega. 23. detsembril 2004 sõlmiti LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-ga korteriomandite võlaõiguslik müügileping, millega Ilmarise Kvartal OÜ andis üle müüdavate korteriomandite kapitalirendilepingutest tulenevad kõik õigused ja kohustused ning lepiti kokku kanda müüdavate korteriomandite registriosade kolmandatesse jagudesse omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kasuks. Korteriomandite asjaõigusleping sõlmiti 21. jaanuaril 2005 aastal.

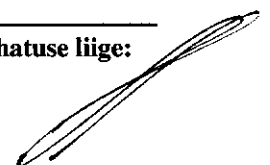
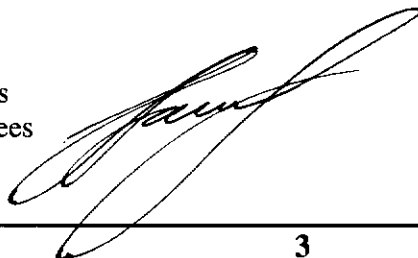
2004. aastal esimesel poolel alustati aadressiga Jahu tn 1 kolmanda osa Fc elumaja ja maa-aluse parkla ehitust, elumajas on kakskümmend kolm korterit, kahe elumaja alla ehitatavas parklas saab olema nelikümmend neli parklakohta. Ehitustegevusega samal ajal alustati ka aktiivset müügitegevust. Eellepinguid sõlmiti 2004. aasta jooksul kaheksateistkümnele korterile, seisuga 31. detsember 2004 on eellepinguta veel ainult viis korterit. 2004. aasta teisel poolel alustati ka teise elumaja, aadressiga Jahu tn 1 neljanda osa Fd ehitust, seisuga 31. detsember 2004 on kahekümne kahest korterist eellepinguga müüdud kuus korterit. Uutest parklakohtadest on seisuga 31. detsember 2004 eellepingutega müüdud seitse kohta.

2005. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Ilmarise Kvartalis müümata korterite turustamine, samuti jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine. 2005. aasta alguses on vastu võetud otsus alustada veel ühe elumaja, aadressiga Suur-Patarei tn 7 ehitamist. Elumajja on planeeritud 20 korterit. Aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga on eellepinguid sõlmitud juba üheteistkümnele korterile.

Ilmarise Kvartal OÜ osanike otsusega 9. septembrist 2004 kutsuti osatüingu juhatuses tagasi juhatuse liige Endo Tõnuver, uueks juhatuse liikmeks nimetati Jarek Särgava, kanne juhatuse liikmete muutmise kohta kinnitati äriregistris 2. detsembril 2004.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2004. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Andrus Laurits
Juhatuse esimees



Ilmarise Kvartal OÜ

31-08-2005

JUHATUSE DEKLARATSIOON

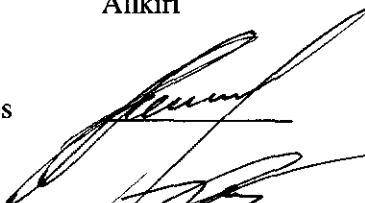
Juhatus on koostanud Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 14. märts 2005.

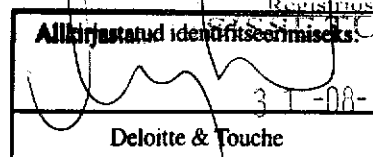
Juhatuse hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		<u>14.03.05</u>
Jarek Särgava	juhatuse liige		<u>14.03.05</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>14.03.05</u>

Ilmarise Kvartal OÜ

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003

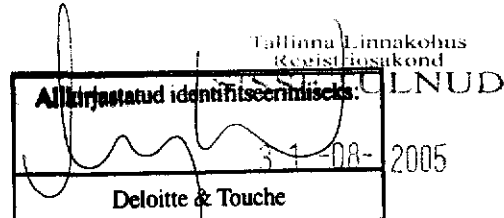


	Lisa	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1 449 163	523 580
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		24 000	1 780 962
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		- 9 373	- 14 473
Kokku	2	14 627	1 766 489
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emajäetvõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele	12	1 485 552	1 378 208
Muud lühiajalised nõuded	3	18 571 949	2 442 235
Kokku		20 057 501	3 820 443
Viitlaekumised			
Muud viitlaekumised		373	0
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	5 591	64 140
Varud			
Müügipinnad		32 468 269	40 001 310
Ostetud kaubad müügiks		663 730	1 282 932
Ettemaksed hankijatele		590	0
Kokku	4	33 132 589	41 284 242
Käibevara kokku		54 659 844	47 458 894
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded emajäetvõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele		1 666 022	3 002 935
Mitmesugused pikaajalised nõuded		0	25 701 257
Kokku	3	1 666 022	28 704 192
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised		2 239 433	2 674 381
Lõpetamata ehitus		34 761 914	17 148 455
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		177 000	0
Kokku	5	37 178 347	19 822 836
Põhivara kokku		38 844 369	48 527 028
VARAD KOKKU		93 504 213	95 985 922

Ilmarise Kvartal OÜ

BILANSID

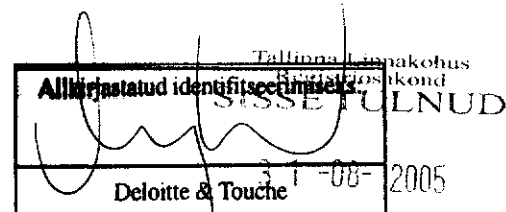
SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		6 790 971	4 441 400
Võlad hankijatele		2 371 027	4 584
Mitmesugused võlad			
Võlad emaettevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele	8,12	5 732 536	4 153 671
Maksuvõlad	6	37 852	0
Viitvõlad			
Intressivõlad		3 333	0
Lühiajalised kohustused kokku		14 935 719	8 599 655
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud	8	8 000 000	0
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emaettevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele	12	0	18 241 154
Pikaajalised kohustused kokku		8 000 000	18 241 154
Kohustused kokku		22 935 719	26 840 809
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9	60 000 000	60 000 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		743 365	563 365
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 401 748	5 053 057
Aruandeaasta kasum		1 423 381	3 528 691
Omakapital kokku		70 568 494	69 145 113
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		93 504 213	95 985 922

Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMIARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



	Lisa	2004 EEK	2003 EEK
Müügitulu	10	14 583 064	30 836 539
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		<u>11 633 459</u>	<u>26 410 989</u>
Brutokasum		2 949 605	4 425 550
Turustuskulud		1 056 352	809 403
Üldhalduskulud		1 665 324	1 955 835
Muud äritulud		343 166	355
Muud ärikulud		<u>701 623</u>	<u>478 580</u>
Ärikasum (-kahjum)		- 130 528	1 182 087
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		1 634 909	2 346 604
Muud finantstulud ja -kulud		<u>- 81 000</u>	<u>0</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		1 553 909	2 346 604
Aruandeaasta puhaskasum		<u>1 423 381</u>	<u>3 528 691</u>

	Lisa	2004 EEK	2003 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta puhaskasum		1 423 381	3 528 691
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Ostjate ebatõenäoliselt laekuvate arvete muutus	2	- 5 100	5 100
Müügitehingu tühistamine		- 314 987	0
Intressitulu		- 1 634 909	- 2 346 604
 Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		1 756 962	- 1 164 400
Mitmesugused nõuded		3 145 757	33 090
Viitlaekumised		- 373	373
Ettemaksed		58 549	- 46 542
Varud		8 592 052	15 998 087
sh kantud põhivarast varudesse		3 695 801	4 197 523
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		2 356 727	- 1 417 129
Võlad hankijatele		41 599	- 18 389
Mitmesugused võlad		- 21 289	- 29 148
Maksuvõlad		- 71 144	0
Viitvõlad		3 333	0
 Rahavood äritegevusest kokku		19 026 359	18 740 652
 RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kapitalirendi nõuded		7 648 228	13 015 818
Materiaalse põhivara soetamine	5	- 18 617 472	- 1 788 996
Saadud intressid		1 509 468	2 239 311
 Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 9 459 776	13 466 133
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	8,12	8 059 000	0
Võetud laenude tagasimaksed	12	- 16 700 000	- 33 600 000
 Rahavood finantseerimistegevusest kokku		- 8 641 000	- 33 600 000
 Rahavood kokku		925 583	- 1 393 215
 RAHA AASTA ALGUSES		523 580	1 916 795
RAHA AASTA LÕPUS		1 449 163	523 580

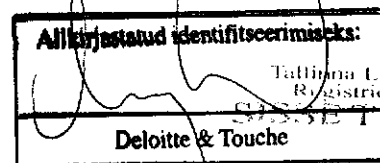
Ilmarise Kvartal OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks: Linnakohus Registreerimisakond SISSE TULNU	
Deloitte & Touche 31-08-2005	

	Osa- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
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
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	3 348 691	- 3 348 691	0
Reservide suurendamine	0	180 000	0	- 180 000	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 423 381	1 423 381
31. detsember 2004	60 000 000	743 365	8 401 747	1 423 381	70 568 494

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 9.



LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2004. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, 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 Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Nõuded

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende nüüdisväärtuses.

Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult 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. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Varud

Ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Ostetud kaupadena kajastatakse bilansis edasimüügiks soetatud sisustust.

Müügiplannid võetakse arvele ehitusomahinnas, milles peale otseste ehituskulude sisalduvad veel konkreetse ehitise rekonstrueerimisega seotud kaudsed kulud, millela ehitise ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks, turustamiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte 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 või varudeks vastavalt kasutuseesmärgile.

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 kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, 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.

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

Võetud laenud

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

Kontsernisisesed antud ja/või saadud 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 laenu nõuded ja -kohustused kontserniettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud nende algses soetusmaksumuses.

Pikaajaliste laenuõuete ja -kohustuste arvestuslikud korrigeeritud soetusmaksumused on näidatud 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 reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Müügitulu hulgas on kajastatud notariaalsete ostumüügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, üüritulud ning tulud muude teenuste osutamise eest.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Lepingutasud kajastatakse tuluna lepingu sõlmimise perioodil.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

LISA 2. NÕUDED OSTJATE VASTU

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Ostjatelt laekumata arved kinnisvara eest	0	1 731 862
Ostjatelt laekumata arved rendi eest	24 000	48 600
Ostjatelt laekumata arved muude teenuste eest	0	500
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 9 373	- 14 473
KOKKU	14 627	1 766 489

2004. aasta jooksul kanti bilansist maha lootusetuid nõudeid kogusummas 5 100 krooni.

17. detsembril 2002 sõlmitud faktooringlepingu alusel on Ilmarise Kvartal OÜ loovutanud nõude kliendi vastu summas 9 373 krooni Pro Halduse AS-ile. Pro Halduse AS kohustub tasuma nõude eest võrdväärset summadele, mis 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 2004 kliendilt laekumisi ei ole.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 3. KAPITALIRENDI NÕUDED

Kapitalirendimaksed seisuga 31.12.2004	Brutoinvesteering EEK	Intress EEK	Netoinvesteering EEK
Kuni 1 aasta	1 547 366	167 959	1 379 407
1-5 aastat	1 739 218	73 196	1 666 022
Kokku	3 286 584	241 155	3 045 429

Kapitalirendimaksed seisuga 31.12.2003	Brutoinvesteering EEK	Intress EEK	Netoinvesteering EEK
Kuni 1 aasta	5 614 612	1 871 669	3 742 944
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	52 210 535	19 763 400	32 447 136

2004. aasta kapitalirendi lühiajalises nõudes sisaldub laekumata intress summas 211 krooni.
2003. aasta lühiajalises nõudes sisaldus laekumata intress summas 107 294 krooni ning laekumata omafinantseering 10 825 krooni.

2004. aasta kapitalirendi intressitulu moodustas 1 601 604 krooni, millest 2004. aasta jooksul laekus 1 476 163 krooni. 2003. aasta intressitulu oli 2 324 880 krooni, millest 2003. aasta jooksul laekus 2 217 587 krooni. Intressitulu kapitalirendimaksedelt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt". Keskmine intressimäär kapitalirendilepingutel oli 6-8 %.

23. detsembril 2004 sõlmiti LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-ga kapitalirendilepingutega müüdnud korteriomandite võlaõiguslik müügileping, millega Ilmarise Kvartal OÜ andis üle müüdavate korteriomandite kapitalirendilepingutest tulenevad kõik õigused ja kohustused ning lepitati kokku kanda müüdavate korteriomandite registriosade kolmandatesse jagudesse omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kasuks. Korteriomandite müügihinnaks oli müüdavatele korteriomanditele sõlmitud kapitalirendilepingute nõuete kogujääk seisuga 1. detsember 2004 kogusummas 18 529 454 krooni. Korteriomandite asjaõigusleping sõlmiti 21. jaanuaril 2005, lepinguga loovutati LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le ka 1. detsembriks 2004 tasumata intressinõue summas 125 230 krooni ja kapitalirendimaksede nõue summas 137 997 krooni, nimetatud nõuete kogumaksumus 263 227 krooni sisaldus müügihinnas.

10. oktoobril 2003 esitas Kari Tapio Hurmemaa 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.

13. jaanuari 2004 kohtumäärusega keeldus kohus nõuet menetlusse võtmast, põhjendusega, et lepingu ülesütlemine toimub ülesütlemise avalduse tegemisega teisele poolele ning kohus ei saa lepingut teise poole eest üles ütelda.

24. mail 2004 esitas Ilmarise Kvartal OÜ Tallinna Linnakohtule hagiavalduse Kari Tapio Hurmemaa vastu kapitalirendilepingu kehtivuse tunnustamiseks, kuna Kari Tapio Hurmemaa ei olnud lepingut lõpetanud ja jätkas ka lepingut täitmist (asja kasutamist ja tasumist). Kuivõrd Kari Tapio Hurmemaa pärast 24. mai 2004 hagiavalduse esitamist lõpetas kapitalirendimaksete tasumise, teatas Ilmarise Kvartal OÜ kliendile lepingu ühepoolsest lõpetamisest alates 18. oktoobrist 2004. Kari Tapio Hurmemaa 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 Kari Tapio Hurmemaa ebaseaduslikust valdusest.

Kari Tapio Hurmemaa ei ole nõus Ilmarise Kvartal OÜ poolt esitatud nõuetega.

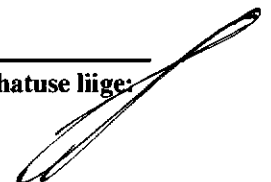
8. märtsil 2005 toimunud istungil esitas Ilmarise Kvartal OÜ omapoolsed tõendid, et vaidlust põhjustanud hotellilaienduse ehitamine on kaasomanikega kooskõlastatud. Kari Tapio Hurmemaa esindaja soovis täiendavat aega tõenditega tutvumiseks. Uus istung toimub 17. mail 2005.

LISA 4. VARUD

Seisuga 31.12.2004 on Ilmarise Kvartal OÜ varudes esimese, teise ja kolmanda etapi müügiplinnad ehitusmaksumusega 32 468 269 krooni, sellest esimese etapi müügiplindu kogusummas 1 453 519 krooni, teise etapi müügiplindu kogusummas 24 338 281 krooni ja kolmanda etapi müügiplindu kogusummas 6 676 469 krooni. Müügiplindadeks 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.

2004. aasta lõpus kanti maha kasutuskõlbmatuks muutunud sisustust summas 371 456 krooni ja hinnati alla enne 1. jaanuari 2004 aastat ostetud sisustus jääkmaksumusega 736 538 krooni 72 808 krooni võrra.

Seisuga 31. detsember 2004 on varudes müügiks ostetud sisustust kogusummas 663 730 krooni.



LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed põhivara eest EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus				
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
Soetamine	0	20 591 878	350 438	20 942 316
Ümberklassifitseerimisest tekkinud kapitaliseeritav käibemaks	0	108 996	0	108 996
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehituseks	0	173 438	-173 438	0
Ümberklassifitseerimine varudeks	- 434 948	- 3 260 853	0	- 3 695 801
31. detsember 2004	2 239 433	34 761 914	177 000	37 178 347
Jääkmaksumus				
31. detsember 2003	2 674 381	17 148 455	0	19 822 836
31. detsember 2004	2 239 433	34 761 914	177 000	37 178 347

Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2004 seisuga hankijatele tasumata arveid summas 1 261 981 krooni.

Maa reklassifitseerimise all on näidatud maa tõstmine varudesse, lõpetamata ehituse reklassifitseerimise all on näidatud lõpetamata ehituse tõstmine varudesse valminud ehitiste ehitusomahinda, ettemaksete reklassifitseerimise all on ettemaksete kandmine lõpetamata ehitusse vastavalt ehitusarvete tasumisele.

Aruandeaastal lõpetamata ehitusena kajastatud objektilt renditulused ei saadud. Objekti korrashoiuga seotud jooksvad kulud 2004. aastal 15 576 krooni ja 2003. aastal summas 3 823 krooni kajastati kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

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.

LISA 6. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

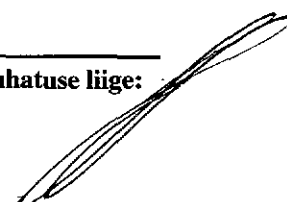
	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Maksude ettemaksed		
Maamaks	5 591	5 591
Käibemaks	0	58 549
Kokku	5 591	64 140
Maksuvõlad		
Käibemaks	37 852	0
Kokku	37 852	0

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 24/76 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 2004 9 753 494 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 080 051 krooni.



LISA 8. VÕLAKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad võlakohustused:

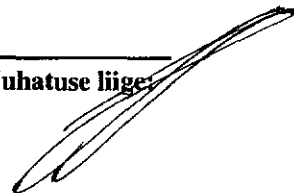
	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Pikaajaline laen SBM Pangalt intressimääraga 7,5% aastas, lõpptähtajaga 29. aprill 2008, alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud seatud ühishüpoteegiga korteriomanditele vastavalt Tallinna Linnakohtu registriosad nr 58 869-58890 asukohaga Jahu tn 1, Tallinn. Ühishüpoteegisumma on 7 000 000 krooni.	8 000 000	0
Laen emaettevõttelt intressimääraga 0% aastas, etteteatamistähtajaga üks aasta (tagastatud jaanuaris 2005)	5 700 154	22 341 154
Võlakohustused kokku	13 700 154	22 341 154
Sealhulgas lühiajaline osa	5 700 154	4 100 000
Pikaajaline osa	8 000 000	18 241 154

Ülaltoodud võlakohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	5 700 154
1-5 aastat	8 000 000
Kokku	13 700 154

LISA 9. OSAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2004 ja 2003 on Ettevõtte osakapital 60 000 000 krooni, mis jaguneb kaheks osaks. Põhikirja järgne osakapitali maksimumsuurus on 240 000 000 krooni.



LISA 10. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

	2004 EEK	2003 EEK
Eesti	14 583 064	30 836 539
Kokku	14 583 064	30 836 539

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004 EEK	2003 EEK
Tulud kinnisvara müügist	13 611 464	29 807 422
Renditulud	971 600	930 488
Tulud muude teenuste eest	0	98 629
Kokku	14 583 064	30 836 539

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 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.

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

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. 24. septembril 2004 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt viis teistele Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut. Ühishüpoteek, millega on hõlmatud lisaks OÜ-le Ilmarise Kvartal kuuluvatele kinnistutele veel neliteist Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut, tagab 9. märtsil 2004 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja Hansapank AS vahel sõlmitud laenulepingut.

18. augustil 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ SBM Pank AS kasuks Tallinna linnas, Jahu tn 1 asuvatele korteriomanditele 58869-58890 esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 6 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Ühishüpoteek tagab 29. aprillil 2004 Ilmarise Kvartal OÜ ja SBM Pank AS vahel sõlmitud laenulepingut.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ Hansapank AS 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 Hansapank AS vahel sõlmitud laenulepingut.

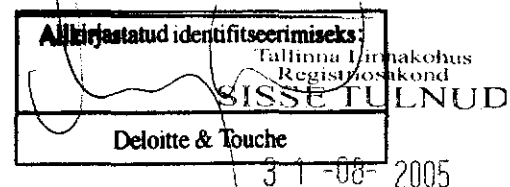
LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid emaettevõtjaga ja teiste grupi ettevõtjatega, juhatause liikmetega ning ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2004 EEK	2003 EEK
Müügitulu		
Domina Management AS	754 150	626 007
Domina Real Estate AS	0	5 438 612
Domina World Travel AS	19 422	0
Kokku	773 572	6 064 619
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Domina Management AS	0	238 553
Mitmesugused tegevuskulud		
Pro Kapital Eesti AS	880 000	1 114 532
Pro Halduse AS	430 172	618 489
Kokku	1 310 172	1 733 021
Intressitulu		
Blumberg Halduse OÜ	258 523	359 992
Kapitalirendi tagasimaksed		
Blumberg Halduse OÜ	1 300 708	1 684 584
Võetud laenud		
Pro Kapital Eesti AS	59 000	0
Võetud laenude tagasimaksed		
Pro Kapital Eesti AS	16 700 000	33 600 000

Ilmarise Kvartal OÜ



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Pro Halduse AS-i poolt osutatud haldusteenuse summa erineb kasumiaruandes kajastatud summast kuludesse kantud elamispindade halduskulude käibemaksusumma, 2003. aastal 85 254 krooni ja 2004. aastal 68 047 krooni võrra.

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Laekumata arved		
Domina Management AS	148 640	68 127
Kapitalirendi nõue		
Blumberg Halduse OÜ	3 002 934	4 303 643
Nõuete faktooring		
Pro Halduse AS	0	9 373
Tasumata arved		
Pro Kapital Eesti AS	6 998	443
Pro Halduse AS	25 384	53 228
Kokku	<u>32 382</u>	<u>53 671</u>
Laenuvõlg		
Pro Kapital Eesti AS	5 700 154	22 341 154

17. detsembril 2002 sõlmitud faktooringlepingu alusel on Ilmarise Kvartal OÜ loovutanud nõude kliendi vastu summas 9 373 krooni Pro Halduse AS-ile. (Vt. ka Lisa 2)

Ilmarise Kvartal OÜ

31-08-2005

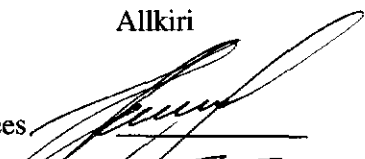
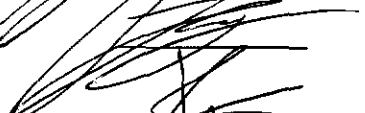
JUHATUSE ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 14. märtsil 2005 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		<u>14.03.05</u>
Jarek Särgava	juhatuse liige		<u>14.03.05</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>14.03.05</u>

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ilmarise Kvartal OÜ osanikele:

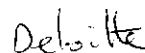
Oleme auditeerinud Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime 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 antud 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 raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
31. märts 2005



AS Deloitte Audit Eesti

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Ilmarise Kvartal OÜ:

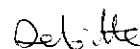
We have audited the annual accounts of Ilmarise Kvartal OÜ (hereinafter "the Company") for the year ended 31 December 2004. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

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.

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2004, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and the standards issued by Estonian Accounting Standards Board.



Villu Vaino
Certified Auditor
31 March 2005



AS Deloitte Audit Eesti

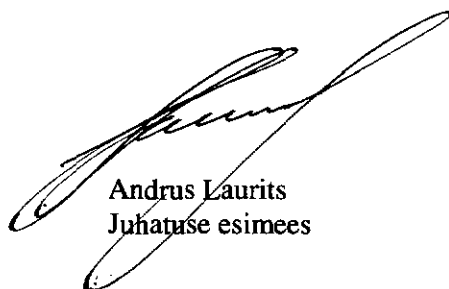
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

31-08-2005

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 1 423 381 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	71 635 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	1 351 746 krooni.

14. märtsil 2005



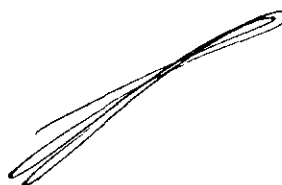
Andrus Laurits
Juhatuse esimees

OSANIKE NIMEKIRI

31-08-2005

Majandusaasta aruande kinnitanud koosoleku toimumise seisuga 29. aprill 2005 on Ettevõtte 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



3 1 -08- 2005

OSAÜHING ILMARISE KVARTAL OSANIKE OTSUS

Osaühing Ilmarise Kvartal, registrikood 10113604, asukoht Tallinn (edaspidi nimetatud kui Ühing) osanike üldkoosolek toimus 15. aprill 2005.a. 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 2004. a. majandusaasta kinnitamine.

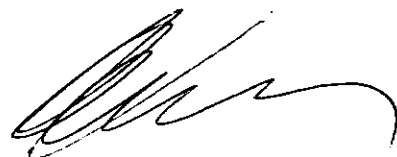
OTSUSTATI:

- 1. Lugeda ühingu 2004.a. majandusaasta puhaskasumiks 1 423 381.- krooni, millest 71 635.- krooni kanda Ühingu kohustuslikku reservkapitali ja 1 351 746.- krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ja kinnitada 2004.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**