

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: osaühing Ilmarise Kvartal

registrikood: 10113604

tänav a nimi: Põhja pst 21

linn: Tallinn

postisihthumber: 10414

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6144 920

faks: +372 6144 929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

veebilehe aadress: www.ilmarise.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 7 Osakapital	17
Lisa 8 Müügitulu	18
Lisa 9 Muud äritulud	19
Lisa 10 Muud ärikulud	20
Lisa 11 Seotud osapooled	21



Tegevusaruanne

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 tänaseks päevaks täielikult välja rendatud elamurajooniks. Kvartalis asub hoteli Ilmarise Residents.

31. detsember 2009 seisuga on valmis ehitatud kogu kvartal, mille koosseisu kuuluvad kortermajad aadressidega Põhja pst 21, 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 ja Põhja pst 21 elumajade all paiknevad autoparklad.

2009. aastal sõlmiti notariaalsed ostu-müügiiepingud ja asjaõiguslepingud kokku 44 korteri, keldriboksi ja parklakoha kohta. Ettevõtte müügitulu oli 2009. aastal 38,6 miljonit krooni (2008. aastal 150,1 miljonit krooni), millest 91% moodustas tulu kinnisvara müügist. OÜ Ilmarise Kvartal kõrvaltegevuseks on äripindade ning parklakohtade rentimine.

Peamised suhtarvud:

	2009	2008
Maksevõime üldine tase	2,26	1,21
(käibevarad / lühiajalised kohustused)		
Võlakordaja	0,38	0,49
((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) / koguvara)		
Puhas käibekapital	39 146 728 krooni	12 473 272 krooni
(käibevarad - lühiajalised kohustused)		

Turul valitsev situatsioon ning kinnisvaraturu langus mõjutavad negatiivselt OÜ Ilmarise Kvartal müügitulu, kuigi kinnisvaraturg on **languses**, loodetakse 2010. aastal turustada OÜ Ilmarise Kvartal müümata kortereid ning parklakohti. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt. Kõrvaltegevusena jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine.

2008.a käimas olnud kohtuvaidlus eraisikuga lõppes poolte kokkuleppel septembris 2009.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2009. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor

juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2009 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 varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 11. märts 2010.a.

Juhatuse hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Allan Remmelkoor

11.03.2010

juhatuse liige

Ervin Nurmela

11.03.2010

juhatuse liige

Paolo Vittorio Michelozzi

11.03.2010

juhatuse liige

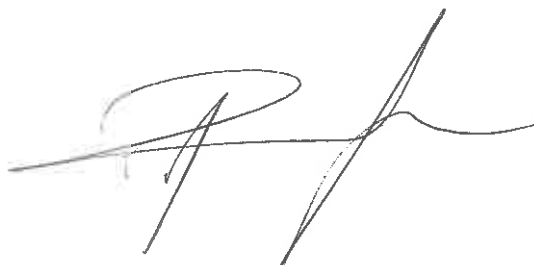
Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 056 257	471 503	
Nõuded ja ettemaksed	1 773 697	3 227 441	2
Varud	66 956 808	68 102 375	4
Kokku käibevara	69 786 762	71 801 319	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	859 689	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 435 929	49 488 910	5
Kokku põhivara	10 295 618	49 488 910	
Kokku varad	80 082 380	121 290 229	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	30 934 108	59 328 047	6
Kokku lühiajalised kohustused	30 934 108	59 328 047	
Kokku kohustused	30 934 108	59 328 047	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	2 100 591	2 100 591	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 821 591	34 179 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 813 910	25 641 872	
Kokku omakapital	49 148 272	61 962 182	
Kokku kohustused ja omakapital	80 082 380	121 290 229	



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	38 591 068	150 109 030	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 968 175	-116 977 589	
Brutokasum (-kahjum)	-6 377 107	33 131 441	
Turustuskulud	-734 900	-1 735 021	
Üldhalduskulud	-3 442 210	-3 056 852	
Muud äritulud	2 226 860	2 956 400	9
Muud ärikulud	-4 800 937	-5 368 676	10
Ärikasum (-kahjum)	-13 128 294	25 927 292	
Finantstulud ja -kulud	314 384	-285 420	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 813 910	25 641 872	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 813 910	25 641 872	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-13 128 294	25 927 292	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 028 287	10 719 237	5
Muud korrigeerimised	-529	0	
Kokku korrigeerimised	1 027 758	10 719 237	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	594 055	10 360 647	2
Varude muutus	40 170 261	90 731 108	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 393 939	-87 429 178	6
Kokku rahavood äritegevusest	269 841	50 309 106	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-17 050 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	2 195 000	
Laekunud intressid	375 491	420 525	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	375 491	-14 434 475	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 020 000	8 300 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-5 020 000	-43 600 000	11
Makstud intressid	-60 578	-705 945	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 578	-36 005 945	
Kokku rahavood	584 754	-131 314	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	471 503	602 817	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	584 754	-131 314	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 056 257	471 503	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	60 000 000	1 770 824	34 509 486	96 280 310
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	25 641 872	25 641 872
Muutused reservides	0	329 767	-329 767	0
Muud muutused omakapitalis	-59 960 000	0	0	-59 960 000
31.12.2008	40 000	2 100 591	59 821 591	61 962 182
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-12 813 910	-12 813 910
31.12.2009	40 000	2 100 591	47 007 681	49 148 272



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine Informatsioon

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2009. 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 Toimikonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik kuni kolme kuu jooksul vahetada teadaoleva rahasumma vastu ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal. Sellisteks kõrge likviidsusega investeeringuteks loetakse kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondide osakuid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdusväärtuses, millest on mahaarvatud ebatõenäoliselt laekuvad summad.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuetelt arvestatud intressitulu kajastatakse kasumiaruandes "Finantstulud ja finantskulud" kirjel.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete väärtuse langusele. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate nõuete allahindlusi kajastatakse kas vastaval kontraktool (ostjatelt laekumata nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks) või vara bilansilise maksumuse vähendamisena ja kuluna aruandeperioodi kasumiaruandes.

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.

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena bilansireal-„Varud“ soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt 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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

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.

Rendid

Kõik rendilepingud klassifitseeritakse kas kasutus- või kapitalirendiks. Rentide klassifitseerimisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik. Renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule kajastatakse kapitalirendina. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

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

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

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Erandiks on kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustuste, mille õiglase väärtuse muutused kajastatakse läbi kasumiaruande, soetusmaksumus, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, välja arvatud kauplemise eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Bilansipäeva seisuga Ettevõtte nimetatud finantskohustused puudusid.

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

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele tasumisele kuuluva tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kohustusega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes finantstulude ja finantskulude kirjel. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustuse tekkimisel õiglases väärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul.

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

Seotud osapooled

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

Tulud

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.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena samadel perioodidel, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

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.

Potentsiaalne tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2010. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 47 007 681 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 495 713 krooni.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 263 600	1 263 600	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	382 810	872 528	3
Muud nõuded	127 287	1 022 401	
Ettemaksed	0	68 912	
Muud pikaajalised nõuded	859 689	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 633 386	3 227 441	

2008.a on nõuded emaeettevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele kajastatud real "Muud lühiajalised nõuded" summas 1 009 776 krooni. 2009.a nõudeid emaeettevõttele ega teistele kontserni ettevõtetele ei olnud. Vt ka lisa 11.

Real "muud pikaajalised nõuded" kajastatakse kapitalirendinõuet eraisikule summas 859 689 krooni, intressimääraga 6% aastas, alusvaluutas EEK, tähtajaga 15.07.2026. Eraisikul on kohustus objekt välja osta 17. septembriks 2010, vastasel korral tõstetakse intressimäär 10%-ni aastas.

Real "nõuded ostjate vastu" kajastatakse 01.12.2008 sõlmitud võlaõiguslikust lepingust tulenevat nõuet korteri ostuks eraisiku vastu, kellel on kohustus tasuda korteri ostuhind viie aasta jooksul. Nõue on lühiajaline kuna Ilmarise Kvartal OÜ-l on õigus võignevuse tekkides leping lõpetada kahe nädala jooksul ning ostjal on õigus iga heik võlasumma tasuda, peale mida sõlmitakse asjaõigusleping.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	382 648	0	872 528	0
Maamaks	162	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	382 810	0	872 528	0

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Valmistoodang	66 539 804	67 593 923
Müügiks ostetud kaubad	417 004	508 452
Kokku varud	66 956 808	68 102 375

Seisuga 31.12.2009.a. on varudes kajastatud Ilmarise Kvartal OÜ korterid renoveeritud ja uusehitistest majades aadressidega Põhja pst 23, Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 3 ja 7 ning Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 asuv maa-alune parkla.

2009. aastal hinnati alla Põhja pst 21 parklaid väärtuses 3 358 644 krooni (2008.aastal 4 245 146 krooni), Jahu 1 parklaid väärtuses 454 640 krooni (2008.aastal 33 662 krooni), Põhja pst 21 panipaiku väärtuses 211 864 krooni (2008.aastal 568 659 krooni) ning Suur-Patarei 7 panipaiku 258 000 krooni (2008.aastal alla ei hinnatud).

Ettevõtte poolt rendile antud varudelt aadressiga Põhja pst 23 teeniti 2009.a renditulu 390 727 krooni (2008.a 86 155 krooni).

Kontserni laenukohustuste tagamiseks varudele seatud hüpoteegid on järgmised:

17. detsembril 2002 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS-i Swedbank 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 Swedbank nõuded tagatud alljärgnevalt:

1. kõik nõuded AS Pro Kapital Eesti vastu, mis tulenevad AS-i Swedbank ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmítavatest võlaõiguslikest lepingutest;

2. kõik nõuded Ilmarise Kvartal OÜ vastu, mis tulenevad AS Swedbank ja Ilmarise Kvartal OÜ vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmítavatest 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 müüdnud 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 Swedbank 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 23. aprillil 2009 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank vahel sõlmitud laenulepingut.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank 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 23. aprillil 2009 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank vahel sõlmitud laenulepingut.

30. juunil 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank 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 Swedbank ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmítavatest võlaõiguslikest lepingutest.

19. juulil 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank 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.

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	65 226 136	65 226 136
Akumuleeritud kulum	-5 017 989	-5 017 989
Jääkmaksumus	60 208 147	60 208 147
Amortisatsioonikulu	-1 600 653	-1 600 653
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-9 118 584	-9 118 584
31.12.2008		
Soetusmaksumus	65 226 136	65 226 136
Akumuleeritud kulum	-15 737 226	-15 737 226
Jääkmaksumus	49 488 910	49 488 910
Amortisatsioonikulu	-1 028 287	-1 028 287
Ümberklassifitseerimised	-39 024 694	-39 024 694
31.12.2009		
Soetusmaksumus	10 102 007	10 102 007
Akumuleeritud kulum	-666 078	-666 078
Jääkmaksumus	9 435 929	9 435 929

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringuteit teenitud renditulu	2 923 202	4 178 520
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 028 286	1 600 653

Tulenevalt kinnisvaraturul valitsevast situatsioonist, kus turg on madalseisus, viidi läbi vara väärtuse test ning selle tulemusel otsustati 2008.aastal hinnata alla kinnisvarainvesteeringuna kajastatav hotell koos pesuköögiga aadressil Põhja pst 23 väärtuses 9 118 584 krooni.

Tulenevalt Põhja pst hotelli tubade jagamisest korteriomanditeks klassifitseeriti 2009.a Põhja pst 23 asuv kinnisvarainvesteering ümber varudeks.

Põhja pst 23 objektiga seotud hüpoteegid on ära toodud lisas 4.



Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	1 283 339	432 786
Muud võlad	27 465 222	45 270 440
Saadud ettemaksed	2 185 547	13 624 821
Kokku võlad ja ettemaksed	30 934 108	59 328 047

Real "muud võlad" kajastatakse võlga emaeetevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele summas 27 351 680 krooni. Vt ka lisa 11.



Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Põhikirjajärgne osakapitali maksimumsuurus on 160 000 krooni.

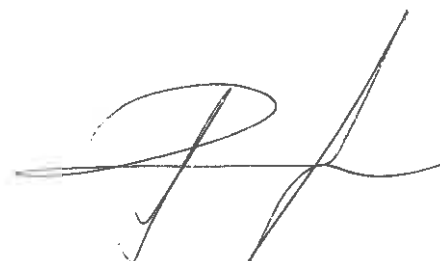
Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 591 068	150 109 030
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	38 591 068	150 109 030
Kokku müügitulu	38 591 068	150 109 030
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Tulud kinnisvara müügist	35 269 939	144 448 933
Renditulud	3 313 929	4 264 675
Tulud ehitusteenuste müügist	2 200	1 395 422
Muud tulud	5 000	0
Kokku müügitulu	38 591 068	150 109 030



Lisa 9 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum valuutakursi muutustest	7 933	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 218 927	2 956 400
Kokku muud äritulud	2 226 860	2 956 400

Allkirjastatud identitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Lisa 10 Muud ärikulud
(kroonides)

	2009	2008
Kahjum valuutakursi muutustest	956	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	17 303
Kahjum käibevarade allahindlusest	4 283 148	4 919 299
Kingitused ja annetused	0	135 942
Muud ärikulud	516 833	296 132
Kokku muud ärikulud	4 800 937	5 368 676

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	27 351 680	0	45 105 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1 009 776	165 440

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	1 940 578	413 839	705 945
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	4 025 848	2 832 215

2009. majandusaastal võeti emaeettevõttelt laenu 5 020 000 krooni (2008.aastal 8 300 000 krooni), millest tagastasi 5 020 000 krooni (2008.a tagastati 43 600 000 krooni).

Intressikulu emaeettevõttelt võetud laenult moodustas 2009. aastal 60 578 krooni (2008. aastal 705 945 krooni).



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ilmarise Kvartal osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 21 esitatud OÜ Ilmarise Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2009, 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 sisekontrollisüsteemi 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.

Vandeaudiitori 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori 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 vandeaudiitor 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 OÜ Ilmarise Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamise

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et Eesti kinnisvaraturg, kus OÜ Ilmarise Kvartal äritegevus olulises mahus toimub, on oluliselt langenud mõjutatuna globaalsest krediiturgude kriisist ja majanduslangusest, tingides likviidsuse puudulikkuse ja väga passiivse ostunõudluse. Kinnisvaraturu languse mõju OÜ Ilmarise Kvartal tegevusele on keeruline hinnata ning selle tulemusena on tavalisest suurem ebakindlus OÜ Ilmarise Kvartal varade väärtuse hindamisel. Raamatupidamise aastaaruandes näidatud vastavate varade bilansilise väärtuse hindamisel on kasutatud OÜ Ilmarise Kvartal juhatuse hinnanguid raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga 11. märts 2010. Kajastatud varade lõplikud realiseerimisväärtused võivad erineda antud hinnangutest.

15. aprill 2010



Veiko Hintsov
Vandeaudiitor
Vandeaudiitor nr 328
Deloitte Audit Eesti AS
Tegevusluba nr 27

Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Merike Merila	Sisestaja	24.05.2010
Ervin Nurmela	Juhatuse liige	24.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 821 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 813 910
Kokku	47 007 681
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 007 681
Kokku	47 007 681

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	35269939	91.39%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3313929	8.59%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	7200	0.02%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Pro Kapital Eesti	10672309	Põhja pst 21, Tallinn, Harju maakond, 10414, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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