

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osäühing Ilmarise Kvartal

registrikood: 10113604

tänavatälu nimi, Põhja pst 21
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10414

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

veebilehe aadress: www.prokapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kapitalirent	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15



Tegevusaruanne

OÜ Ilmarise Kvartal (edaspidi "Ettevõte") omanduses oli arenduse alguses 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 arendatud elamurajooniks. Kvartalis asub hotell PK Ilmarise.

Kvartali koosseisu kuuluvad kortermajad aadressidel Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Põhja pst 23, 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.

2013. aastal sõlmiti kokku 28 notariaalset ostu-müügilepingut ja asjaõiguslepingut korterite, keldribokside ja parklakohtade müügiks (2012: 22), lisaks sõlmiti 2 võlaõiguslikku müügilepingut (2012: 3) ja 2 parklakoha vahetuslepingut (2012: 0). Ettevõtte müügitulu oli 2013. aastal 0,74 miljonit eurot (2012: 0,89 miljonit eurot), millest 92% moodustas tulu kinnisvara müügist. OÜ Ilmarise Kvartal kõrvaltegevuseks on äripindade ning parklakohtade rentimine.

Peamised suhtarvud 2013:

Maksevõime üldine tase: 171,65 (2012: 29,65)

(käibevarad / lühiajalised kohustused)

Võlakordaja: 0,002 (2012: 0,02)

(lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) / koguvara)

Puhas käibekapital: 1 036 486 eurot (2012 : 1 146 148 eurot)

(käibevarad - lühiajalised kohustused)

2013. aastal jätkati Põhja pst 23 korteriomandite müügiga, samuti müüdi aktiivselt Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 nii maa-aluses kui välisparklas asuvaid parklakohti.

2014. aastal on OÜ Ilmarise Kvartal eesmärgiks turustada müümata kortereid ja parklakohti. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt. Kõrvaltegevusena jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine.

OÜ-l Ilmarise Kvartal on kolm juhatuse liiget, kellele 2013. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-l Ilmarise Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor
juhatuse liige

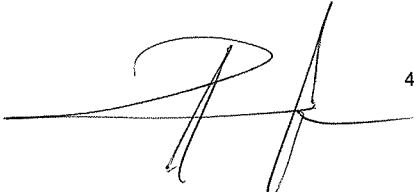


Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

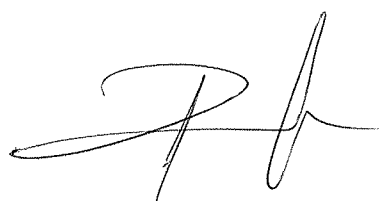
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	460 141	70 601	
Nõuded ja ettemaksed	34 866	11 616	2
Varud	547 553	1 101 285	3
Kokku käibevara	1 042 560	1 183 502	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 750 467	1 129 051	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	255 019	5
Kokku põhivara	1 750 467	1 384 070	
Kokku varad	2 793 027	2 567 572	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 074	40 011	7
Kokku lühiajalised kohustused	6 074	40 011	
Kokku kohustused	6 074	40 011	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 524 749	2 527 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 392	-2 993	
Kokku omakapital	2 786 953	2 527 561	
Kokku kohustused ja omakapital	2 793 027	2 567 572	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	738 788	891 471	9
Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-581 935	-769 852	11
Brutokasum (-kahjum)	156 853	121 619	
Turustuskulud	-14 424	-14 270	
Üldhalduskulud	-100 651	-145 938	12
Muud äritulud	138 133	2	
Muud ärikulud	-2	-1	
Ärikasum (kahjum)	179 909	-38 588	
Muud finantstulud ja -kulud	79 483	35 595	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	259 392	-2 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 392	-2 993	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	179 909	-38 588	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 193	7 968	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-137 174	0	5,10
Kokku korrigeerimised	-129 981	7 968	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-190 863	-229 791	
Varude muutus	553 732	676 194	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-33 937	-68 946	
Kokku rahavood äritegevusest	378 860	346 837	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	385 000	0	5
Antud laenud	-440 000	-440 000	13
Laekunud intressid	65 680	30 173	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 680	-409 827	
Kokku rahavood	389 540	-62 990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	70 601	133 591	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	389 540	-62 990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	460 141	70 601	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2011	2 556	256	2 527 742	2 530 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 993	-2 993
31.12.2012	2 556	256	2 524 749	2 527 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	259 392	259 392
31.12.2013	2 556	256	2 784 141	2 786 953

Täiendav informatsioon lisas 8.



7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ilmarise Kvartal (edaspidi ka "Ettevõte") 2013. 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 raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

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

Finantsvarad

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.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse kassa ja pangakontode saldosisid.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Ostjatel laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja nõuded.

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.



Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja rendatud kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena bilansireal „Varud“ soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või renditakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes õiglase väärtuse meetodist. Kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse kinnisvarainvesteering lähtudes soetusmaksumuse meetodist.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevaid kuluminorme:

- ehitised ja rajatised – 2,5% aastas.

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

Rendid

Kõik rendilepingud klassifitseeritakse kas kasutus- või kapitalirendiks. Rendide 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

Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuta teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustuse edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

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



Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirja ja 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tulu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu 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 perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Tingimuslik tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatel väljamaksetel, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sisse makseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakset.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

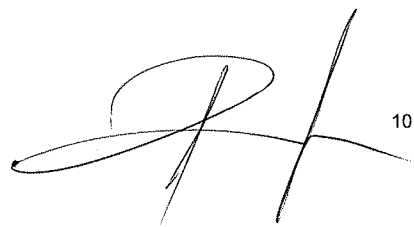
Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju tingimusliku tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada osakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 2 784 141 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 740 088 eurot. Seega oleks netodividendina võimalik välja maksta 2 044 053 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2013.

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 ettevõtjaid ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 170	22 170	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 226	22 226	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-56	-56	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	542	542	0	0	4
Muud nõuded	99	99	0	0	
Kapitalirendinõuded	72 418	4 391	30 962	37 065	6
Nõuded grupiettevõtjate vastu	1 690 104	7 664	1 682 440	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 785 333	34 866	1 713 402	37 065	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 454	7 454	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 528	7 528	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-74	-74	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	317	317	0	0	4
Muud nõuded	4	4	0	0	
Kapitalirendinõuded	70 172	3 841	26 152	40 179	6
Nõuded grupiettevõtjate vastu	1 062 720	0	1 062 720	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 140 667	11 616	1 088 872	40 179	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Valmistoodang	547 553	1 084 853
Müügiks ostetud kaubad	0	16 432
Kokku varud	547 553	1 101 285
	2013	2012
Varude allahindlus ja mahakandmine	10 854	3 130

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

2013. aastal hinnati varudes olevat müügiks ostetud sisustust alla summas 10 854 eurot (2012: 3 130 eurot), kortereid ja parklakohti alla ei hinnatud.

Kontserni laenukohustuste tagamiseks on varudele seatud hüpoteegid 31.12.2013 seisuga järgmised:

Ettevõtte omanduses olevatele korteriomanditele aadressil Põhja pst 23 on seatud ühishüpoteek summas 33 502 934 eurot tagamaks

emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti laenukohustusi Swedbank AS-ile. Ühishüpoteegiga koormatud korteriomandite bilansiiline maksumus seisuga 31.12.2013 on 87 169 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	542	317
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	542	317

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	318 771	318 771
Akumuleeritud kulum	-55 784	-55 784
Jääkmaksumus	262 987	262 987
Amortisatsioonikulu	-7 968	-7 968
31.12.2012		
Soetusmaksumus	318 771	318 771
Akumuleeritud kulum	-63 752	-63 752
Jääkmaksumus	255 019	255 019
Müügid	-247 826	-247 826
Amortisatsioonikulu	-7 193	-7 193
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 363	24 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 960	29 324
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	385 000	0

2013. aastal oli kinnisvarainvesteeringuna kajastatud korteriomand aadressiga Põhja pst 21c, Tallinn, korteriomand oli jagatud kaheks äriruumiks, mõlemad ruumid välja üüritud. 26.11.2013 sõlmiti asjaõigusleping eelmainitud korteriomandi müügiks.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Põhja pst 21b-4, Tallinn	49 952	2 091	10 796	37 065	10,0%	Euro	15.07.2026	
Jahu tn 1-162, Tallinn	8 160	726	7 434	0	5,9%	Euro	30.11.2015	
Jahu tn 1-290, Tallinn	8 218	722	7 496	0	5,9%	Euro	30.11.2015	
Jahu tn 1-262, Tallinn	6 088	852	5 236	0	5,9%	Euro	06.03.2016	
Kapitalirendinõuded kokku	72 418	4 391	30 962	37 065				2

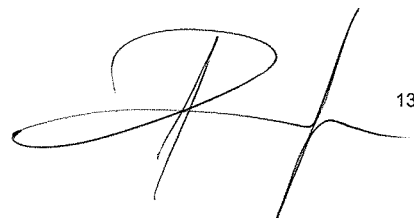
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Põhja pst 21b-4, Tallinn	52 427	2 475	9 773	40 179	10,0%	Euro	15.07.2026	
Jahu tn 1-162, Tallinn	8 845	685	8 160	0	5,9%	Euro	30.11.2015	
Jahu tn 1-290, Tallinn	8 900	681	8 219	0	5,9%	Euro	30.11.2015	
Kapitalirendinõuded kokku	70 172	3 841	26 152	40 179				2

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 914	1 914	0	0	
Saadud ettemaksed	2 145	2 145	0	0	
Võlad grupiettevõtjatele	2 015	2 015	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	6 074	6 074	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	796	796	0	0	
Saadud ettemaksed	29 625	29 625	0	0	
Võlad grupiettevõtjatele	9 590	9 590	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	40 011	40 011	0	0	



Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	738 788	891 471
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	738 788	891 471
Kokku müügitulu	738 788	891 471
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	681 058	803 054
Renditulud	57 123	84 325
Muud tulud	607	4 092
Kokku müügitulu	738 788	891 471

Rendituludes on kajastatud kinnisvarainvesteeringute renditulu kui ka tulu varudes olevate müümata korterite väljarentimisest.

Lisa 10 Muud äritulud

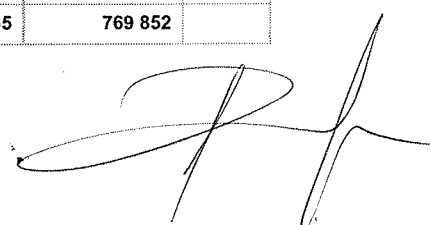
(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	137 174	0	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	959	2	
Kokku muud äritulud	138 133	2	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	10 854	0	
Alltöövõtutööd	8 606	82 581	
Amortisatsioonikulu	7 193	7 968	5
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	555 282	679 303	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	581 935	769 852	



Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	8 136	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	14	84	
Muud	0	101	
Konsultatsioonid	72 100	82 464	
Muud halduskulud	28 537	52 023	
Varude allahindlus	0	3 130	3
Kokku üldhalduskulud	100 651	145 938	

2013. aasta varude allahindlus on kajastatud elamispindade üürimisega seotud otsekuludes (vaata lisa 11).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

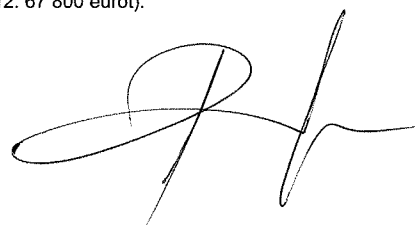
	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 689 684	0	1 062 720	4 070
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	420	2 015	0	5 520

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	55 753	225 711	619 720
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	67 800	14 800	662 720
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 602	26 429	0

2013. aastal anti emaeettevõtjale 19.12.2011 sõlmitud laenulepingu alusel pikaajalist laenu kogusummas 619 720 eurot, sealhulgas rahalist 440 000 eurot ja mitterahalist 179 720 eurot. Laenuleht on 2 miljonit eurot, laenu alusvaluutaks on EUR ja intressimääraks 5% aastas. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

Intressitulu emaeettevõttele antud laenult moodustas 2013. aastal 72 924 eurot (2012: 30 177 eurot), millest 2013. aastal laekus 65 680 eurot (2012: 30 177 eurot).

2013. aastal osutati juhtimisteenuseid emaeettevõtja poolt summas 55 753 eurot (2012: 67 800 eurot).



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: _____

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Allan Remmelkoor	Juhatuses liige	
Ervin Nurmela	Juhatuses liige	
Paolo Vittorio Michelozzi	Juhatuses liige	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ilmarise Kvartal osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud OÜ Ilmarise Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2013, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). 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 arvnäitajate 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 arvestushinnangute 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 õiglaselt OÜ Ilmarise Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba nr 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

25. veebruar 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	25.02.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 524 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 392
Kokku	2 784 141
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 784 141
Kokku	2 784 141

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 524 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 392
Kokku	2 784 141
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 784 141
Kokku	2 784 141

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	681058	92.19%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57123	7.73%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	607	0.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Pro Kapital Eesti	10672309	Põhja pst 21, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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