

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing Ilmarise Kvartal

registrikood: 10113604

tänavatalu nimi, Põhja pst 21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Kapitalirent	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

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.

2015. aastal sõlmiti kokku 4 korterimandi asjaõiguslepingut (2014: 6). Ettevõtte müügitulu oli 2015. aastal 0,05 miljonit eurot (2014: 0,05 miljonit eurot), millest 69% moodustas tulu kinnisvara müügist. OÜ Ilmarise Kvartal kõrvaltegevuseks on äripindade ning parklakohtade üürileandmine.

Peamised suhtarvud 2015:

Maksevõime üldine tase: 135,30 (2014: 120,39)

(käibevarad / lühiajalised kohustused)

Võlakordaja: 0,001 (2014: 0,001)

(lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) / koguvara)

Puhas käibekapital: 537 159 eurot (2014 : 528 460 eurot)

(käibevarad - lühiajalised kohustused)

2015. aastal jätkati Põhja pst 23 korterimandite müügiga, samuti müüdi aktiivselt Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 nii maa-aluses kui välisparklas asuvaid parklakohti.

2016. aastal on OÜ Ilmarise Kvartal eesmärgiks turustada müümata panipaiku 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 2015. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-l Ilmarise Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Allan Remmelkoor
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	123 123	82 721	
Nõuded ja ettemaksed	12 056	23 406	2
Varud	405 980	426 739	3
Kokku käibevara	541 159	532 866	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 333 238	2 255 323	2
Kokku põhivara	2 333 238	2 255 323	
Kokku varad	2 874 397	2 788 189	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 000	4 426	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 000	4 426	
Kokku kohustused	4 000	4 426	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 780 951	2 784 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 634	-3 190	
Kokku omakapital	2 870 397	2 783 763	
Kokku kohustused ja omakapital	2 874 397	2 788 189	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	48 658	54 363	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-30 097	-124 782	9
Brutokasum (-kahjum)	18 561	-70 419	
Turustuskulud	0	-1 872	
Üldhalduskulud	-53 128	-45 810	10
Muud äritulud	57	293	
Ärikasum (kahjum)	-34 510	-117 808	
Muud finantstulud ja -kulud	121 144	114 618	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 634	-3 190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 634	-3 190	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-34 510	-117 808	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 401	29 210	2
Varude muutus	20 759	120 814	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-426	-1 647	6
Kokku rahavood äritegevusest	4 224	30 569	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-80 000	-523 000	2,12
Antud laenude tagasimaksed	500	0	
Laekunud intressid	115 678	115 011	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	36 178	-407 989	
Kokku rahavood	40 402	-377 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	82 721	460 141	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 402	-377 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123 123	82 721	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	2 784 141	2 786 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-3 190	-3 190
31.12.2014	2 556	256	2 780 951	2 783 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)			86 634	86 634
31.12.2015	2 556	256	2 867 585	2 870 397

Täiendav informatsioon lisas 1 ja 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ilmarise Kvartal (edaspidi ka "Ettevõte") 2015. 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 Toimkonna 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.

Õiglasel väärtusel 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 tagasimaksud 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 saldodid.

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu.

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Ostjalt 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 arendatud 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. Varude allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real "Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu".

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

Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuta teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega 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 kuulavas 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 õiglases väärtuses, st müüdnud kaupade ja teenuste eest saadavates summades, 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 perioodide(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 tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr alates 01. jaanuar 2016 on 20/80 väljamakselt.

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 2015 moodustas 2 867 585 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 573 517 eurot. Seega oleks netodividendidena võimalik välja maksta 2 294 068 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2015.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	49	49	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	49	49	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 231	2 231	0	0	4
Ettemaksed	77	77	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	77	77	0	0	
Kapitalirendinõuded	57 932	9 634	22 674	25 624	5
Nõuded grupiettevõtjate vastu	2 285 005	65	2 284 940	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 345 294	12 056	2 307 614	25 624	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	65	65	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	175	175	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-110	-110	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 197	5 197	0	0	4
Kapitalirendinõuded	68 027	18 144	20 060	29 823	5
Nõuded grupiettevõtjate vastu	2 205 440	0	2 205 440	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 278 729	23 406	2 225 500	29 823	

Seisuga 31. detsember 2015 on bilansist välja lootusetuks kanti nõue ostjate vastu summas 110 eurot. Aasta jooksul nõudeid ebatõenäoliseks kantud ei ole.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Valmistoodang	405 980	426 739
Kokku varud	405 980	426 739
	2015	2014
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	91 830

Varudes on kajastatud OÜ Ilmarise Kvartal parkimiskohad ja panipaigad 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.

2014. aastal hinnati vastavalt Newsec Valuations EE OÜ hinnangule varudes olevaid korteriomandeid alla kogusummas 91 830 eurot (2012: sisustuse allahindlus 10 854 eurot). 2015. aastal varude väärtuse korrigeerimise vajadust ei tuvastatud.

Kontserni laenukohustuste tagamiseks on varudele seatud hüpoteegid 31.12.2015 seisuga järgmised:

Ettevõtte omanduses olevatele korteriomanditele aadressil Põhja pst 23 on seatud ühishüpoteek summas 33 502 934 eurot tagamaks emaaettevõtja AS Pro Kapital Eesti laenukohustusi Swedbank AS-ile. Ühishüpoteegiga koormatud korteriomandite bilansiline maksumus seisuga 31.12.2015 on 70 600 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 231	5 197
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 231	5 197

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Põhja pst 21b-4, Tallinn	45 550	2 552	17 374	25 624	10,0%	Euro	15.07.2026
Jahu tn 1-262, Tallinn	4 432	4 432	0	0	5,9%	Euro	06.03.2016
Jahu tn 1-290, Tallinn	7 950	2 650	5 300	0	5,9%	Euro	15.12.2018
Kapitalirendinõuded kokku	57 932	9 634	22 674	25 624			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Põhja pst 21b-4, Tallinn	47 860	2 310	15 727	29 823	10,0%	Euro	15.07.2026
Jahu tn 1-237, Tallinn	7 497	7 497	0	0	5,9%	Euro	30.11.2015
Jahu tn 1-262, Tallinn	5 236	903	4 333		5,9%	Euro	06.03.2016
Jahu tn 1-162, Tallinn	7 434	7 434	0	0	5,9%	Euro	30.11.2015
Kapitalirendinõuded kokku	68 027	18 144	20 060	29 823			

Jahu tn 1-262 kapitalirendi lühiajalises nõudes sisaldub ka laekumata intress summas 22 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	1 800	1 800	0	0
Muud viitvõlad	1 800	1 800	0	0
Saadud ettemaksed	296	296	0	0
Võlad grupiettevõtjatele	1 904	1 904		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 000	4 000		

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	0	0	0	0
Muud võlad	1 800	1 800	0	0
Muud viitvõlad	1 800	1 800	0	0
Saadud ettemaksed	1 116	1 116	0	0
Võlad grupiettevõtjatele	1 510	1 510	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 426	4 426		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 658	54 363
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 658	54 363
Kokku müügitulu	48 658	54 363
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	33 483	38 700
Üüritulud	14 653	15 563
Muud tulud	522	100
Kokku müügitulu	48 658	54 363

Üürituludes on kajastatud tulu varudes olevate müümata korterimandite väljaüürimisest.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	91 830
Alltöövõtutööd	8 349	3 968
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	20 760	28 984
Muud	988	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	30 097	124 782

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	110
Konsultatsioonid	31 365	29 662
Muud halduskulud	21 763	16 038
Kokku üldhalduskulud	53 128	45 810

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 284 940		2 205 440	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	65	1 904	0	1 510

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	26 508	115 675	80 000	500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 639	11 969		

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	25 305	107 767	523 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 285	11 497		

2015. aastal anti emaettevõtjale 19.12.2011 sõlmitud laenulepingu alusel pikaajalist laenu kogusummas 80 000 eurot, emaettevõtjalt laekus laenu osalist tagastust summas 500 eurot. Laenulimiit on 3 miljonit eurot, laenu alusvaluutaks on EUR ja intressimääraks 5% aastas. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

Intressitulu emaettevõttele antud laenult moodustas 2015. aastal 115 675 eurot (2014: 107 767 eurot), millest 2015. aastal laekus 115 675 eurot (2014: 107 767 eurot).

2015. aastal osutati juhtimisteenuseid emaettevõtja poolt summas 26 508 eurot (2014: 25 305 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2016

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	25.06.2016
ALLAN REMMELKOOR	Juhatuse liige	09.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ilmarise Kvartal osanikule:

Oleme üle vaadanud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud OÜ Ilmarise Kvartal raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400 ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) kooskõlas tehtud auditi protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Ilmarise Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

9. märts 2016

Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	09.03.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 780 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 634
Kokku	2 867 585
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 867 585
Kokku	2 867 585

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 780 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 634
Kokku	2 867 585
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 867 585
Kokku	2 867 585

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	33483	68.81%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14653	30.11%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	522	1.07%	Ei

Sidevahendid

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