

5

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29.06.2006

32

.....

Ilmarise Kvartal OÜ

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2005 lõppenud
majandusaasta kohta*

Ilmarise Kvartal OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

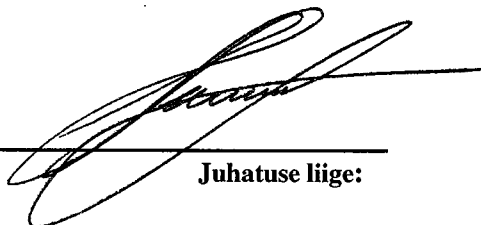
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29.06.2006

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
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



SISUKORD

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

29.06.2006

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED	16
LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED	16
LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	17
LISA 5. VARUD	17
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD	18
LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA	19
LISA 8. VÕLAD JA ETTEMAKSED	20
LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	20
LISA 10. LAENUKOHUSTUSED	21
LISA 11. OSAKAPITAL	21
LISA 12. MÜÜGITULU	21
LISA 13. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	22
LISA 14. KÄIMASOLEVAD KOHTUVAIDLUSED	23
LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	24
JUHATUSE ALLKIRJAD	26
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUSED	27
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	29

29.06.2006

Ilmarise Kvartal OÜ (endise nimega OÜ Larvikk) 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 2005 seisuga on valmis ehitatud üheksa kortermaja aadressidega Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1 neli elumaja, Suur-Patarei tn 1, Suur-Patarei tn 3 ja Suur-Patarei tn 5 ning Jahu tn 1 elumaja all paiknev autoparkla.

2005. aastal sõlmiti notariaalsed ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepingud kokku neljakümne seitsmele korterile ja kolmeteistkümnele parklakohale. Seisuga 31. detsember 2005 on välja renditud neli 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 lepitati kokku kanda müüdavate korteriomandite registriosade kolmandatesse jagudesse omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kasuks. Korteriomandite asjaõigusleping sõlmiti 21. jaanuaril 2005 aastal.

2005. aastal lõpetati aadressiga Jahu tn 1 neljanda etapi Fc ja Fd elumaja ja maa-aluse parkla ehitus, kus valmis kokku 45 korterit, kahe elumaja alla ehitatavas parklas on nelikümmend neli parklakohta. Ehitustegevus käib Jahu tn 1 viienda ja kuuenda ehitusetapiga, kus peaks valmima 66 korterit ning parkla. Ehitustegevusega samal ajal käib ka aktiivne müügitegevus.

2006. aasta põhiliseks tegevuseks saab olema Ilmarise Kvartalis müümata korterite turustamine, samuti jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine. 2006. aastal hakatakse ehitama ka Jahu tn1 viimast kortermaja.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2005. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Andrus Laurits
Juhatuse esimees

29.06.2006

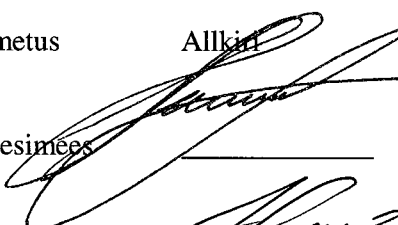
Juhatus deklareerib oma vastutust Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Ilmarise Kvartal OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Ilmarise Kvartal OÜ ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Ilmarise Kvartal OÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 15. märts 2006.

Juhatuse hinnangul on Ilmarise Kvartal OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse esimees		<u>15.03.06.</u>
Jarek Särgava	juhatuse liige		<u>15.03.06</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>15.03.06.</u>

29.06.2006

	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		27 321 974	1 449 163
Nõuded ja ettemaksed	2	4 367 691	20 078 092
Varud	5	34 986 474	33 132 589
Käibevara kokku		66 676 139	54 659 844
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	59 310 000	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud	15	0	1 666 022
Materiaalne põhivara	7	35 781 644	37 178 347
Põhivara kokku		95 091 644	38 844 369
VARAD KOKKU		161 767 783	93 504 213
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	400 000	0
Võlad ja ettemaksed	8	80 957 310	14 935 719
Lühiajalised kohustused kokku		81 357 310	14 935 719
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	0	8 000 000
Pikaajalised laenukohustused kokku		0	8 000 000
Kohustused kokku		81 357 310	22 935 719
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	11	60 000 000	60 000 000
Kohustuslik reservkapital		815 000	743 365
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 753 494	8 401 748
Aruandeaasta kasum		9 841 979	1 423 381
Omakapital kokku		80 410 473	70 568 494
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		161 767 783	93 504 213

Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMIARUANNE 2005. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
Harju Maakohus
Registriosakond
AS Deloitte Audit Eesti

SISSE TULNUD

29.06.2006

	Lisa	2005 EEK	2004 EEK
Müügitulu	12	62 623 700	14 583 064
Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu		49 262 754	11 633 459
Brutokasum		13 360 946	2 949 605
Turustuskulud		2 764 581	1 056 352
Üldhalduskulud		783 330	1 665 324
Muud äritulud		0	343 166
Muud äriksulud		424 504	701 623
Äriksaum (-kahjum)		9 388 531	-130 528
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja - kulud muudelt			
pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	4	122 416	1 634 909
Muud finantstulud ja -kulud		331 032	-81 000
Finantstulud ja -kulud kokku		453 448	1 553 909
Aruandeaasta kasum		9 841 979	1 423 381

29.06.2006

	Lisa	2005 EEK	2004 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeperioodi kasum		9 841 979	1 423 381
Korrigeerimised:			
Ostjate ebatõenäoliselt laekuvate arvete muutus		0	-5 100
Kinnisvarainvesteeringute kulum	6	690 000	0
Müügitehingu tühistamine		0	-314 987
Intressitulu		-453 448	-1 634 909
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu	2	-212 118	1 756 962
Mitmesugused nõuded	2	19 567 472	3 145 757
Viitlaekumised	2	-2 460	-373
Ettemaksed	2	-3 642 493	58 549
Varud	5	-1 853 885	8 592 052
sh. kantud põhivarast varudesse	7	48 231 351	3 695 801
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	8	8 367 660	2 356 727
Võlad hankijatele	8	2 760 616	41 599
Mitmesugused võlad		60 580 387	-21 289
sh. mitterahalised		-58 333 978	0
Maksuvõlad	3	16 248	-71 144
Viitvõlad	8	-3 166	3 333
Rahavood äritegevusest kokku		85 554 165	19 026 359
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kapitalirendi nõuded		0	7 648 228
Materiaalse põhivara soetamine	7	-46 834 648	-18 617 472
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-60 000 000	0
sh. mitterahalised soetamised		60 000 000	0
Saadud intressid		453 448	1 509 468
Rahavood investeerimistegEVusest kokku		-46 381 200	-9 459 776
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		0	8 059 000
Võetud laenude tagasimaksed	10	-13 300 154	-16 700 000
Rahavood finantseerimistegEVusest kokku		-13 300 154	-8 641 000
Rahavood kokku		25 872 811	925 583
RAHA AASTA ALGUSES		1 449 163	523 580
RAHA AASTA LÕPUS		27 321 974	1 449 163

Ilmarise Kvartal OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2005. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks: Harju Maakohus Registrisakond ASi & Sine Audit Eesti SISSIPOLNUD
--

29.06.2006

	Osakapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Elmiste perioodide jaotamata kasum EEK	Aruande- aasta kasum EEK	Kokku EEK
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	8 401 748	1 423 381	70 568 494
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	1 423 381	-1 423 381	0
Reservide suurendamine	0	71 635	-71 635	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	9 841 979	9 841 979
31. detsember 2005	60 000 000	815 000	9 753 494	9 841 979	80 410 473

Osakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 11.

29.06.2006

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2005. 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 ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

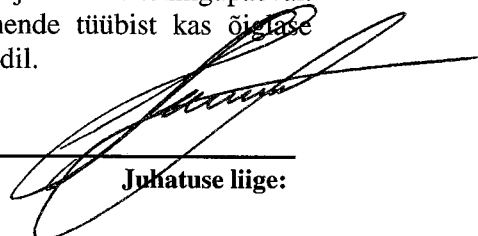
Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse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

Finantsvarad ja -kohustused

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

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

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

29.06.2006

Õiglasel väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele.

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.

Nõuded

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

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed. Juhul kui nominaalintress erineb sisemisest intressi määrast, tuleb nõue algselt võtta arvele tema nüüdiseväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega instrumentidele.

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

Varud

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.

Müügipinnad 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.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

Kinnisvarainvesteeringud

29.06.2006

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 seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

Rekonstrueerimisele kuuluvad kasutusel mitteolevad hooned võetakse arvele põhivara ehitiste grupis. Kulumi arvestamise seisukohalt käsitletakse neid hooned lõpetamata ehitusena ega amortiseerita. Kapitaliseeritavate kulude tekkimise hetkest reklassifitseeritakse sellised hooned raamatupidamises ümber lõpetamata ehituse kontole.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kuluminormid on põhivara gruppidel järgnevad:

- ehitised ja rajatised – 2,5 % aastas;
- seadmed – 8-50 % aastas;
- kontori inventar – 20-40 % aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

Vara väärtuse langus

29.06.2006

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

Finantsvarad

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

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

- õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende õiglase väärtuseni;
- soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitaliinstrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (nõuded ja lunastustähtjani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Õiglasel väärtusel muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade puhul kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) allahindlusi ei tühistata.

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

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

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

29.06.2006

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

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

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

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Üldhalduskulud" kulu vähendamisenä.

Kohustused

Kõiki finantskohustusi, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud finantskohustused, 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. Juhul kui nominaalintress erineb sisemisest intressimäärast, tuleb kohustus algselt võtta arvele tema nüüdisväärtuses diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega instrumentidele.

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

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

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ 3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste nõuete ja kohustuste arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

Nõuete faktooring

29. juunil 2006

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 (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut (s.t. nõude tagatisel võetud laenu): nõue kajastatakse bilansis kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud.

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või kuluna nõude allahindlusest, 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korregeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustuse tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste nõuete ja kohustuste arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Reservid

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

Tulude arvestus

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

notariaalsete asjaõiguslepingute alusel. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise 2006 perioodil.

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

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

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

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

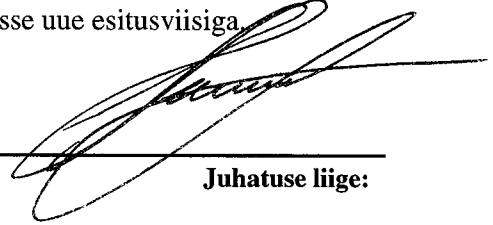
Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Esitusviisi muudatused

Vastavalt 1. jaanuaril 2005 jõustunud Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud raamatupidamise aastaaruandes informatsiooni esitusviisi. Eelneva perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

29.06.2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Nõuded ostjate vastu	226 746	14 628
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	1 378 793	5 591
Muud lühiajalised nõuded (lisa 4)	490 029	20 057 501
Ettemaksed teenuste eest	2 269 291	0
Viitlaekumised	2 832	372
Kokku	4 367 691	20 078 092

LISA 3. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Maksude ettemaksed		
Maamaks	0	5 591
Käibemaks	1 378 793	0
Kokku	1 378 793	5 591
Maksuvõlad		
Käibemaks	0	37 852
Maamaks	54 100	0
Kokku	54 100	37 852

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

29.06.2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK	
Nõuded emaettevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele (lisa 15)	477 404	1 485 552	
Kapitalirendi nõuded	0	18 529 454	
Muud nõuded	12 625	42 495	
Kokku	490 029	20 057 501	

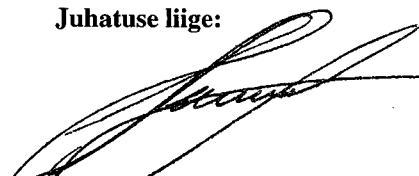
2005. aasta kapitalirendi intressitulu moodustas 122 416 krooni, millest 2005. aasta jooksul laekus 122 415 krooni. 2004. aasta kapitalirendi intressitulu moodustas 1 601 604 krooni, millest 2004. aasta jooksul laekus 1 476 163 krooni. Intressitulu kapitalirendimaketelt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt". Keskmine intressimäär kapitalirendilepingutel oli 6-8 %.

23. detsembril 2004 sõlmiti LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-ga kapitalirendilepingutega müüdid korteriomandite võlaõiguslik müügileping, millega Ilmarise Kvartal OÜ andis üle müüdavate korteriomandite kapitalirendilepingutest tulenevad kõik õigused ja kohustused ning lepidi 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 kapitalirendimaksete nõue summas 137 997 krooni, nimetatud nõuete kogumaksumus 263 227 krooni sisaldus müügihinnas.

LISA 5. VARUD

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Müügipinnad	34 340 252	32 468 269
Müügiks ostetud kaubad	646 222	663 730
Ettemaksed hankijatele eest	0	590
Kokku	34 986 474	33 132 589

Seisuga 31.12.2005 on Ilmarise Kvartal OÜ varudes esimese, teise, kolmanda ja neljanda etapi müügipinnad ehitusmaksumusega 34 986 474 krooni, sellest esimese etapi müügipindu kogusummas 1 453 519 krooni, teise etapi müügipindu kogusummas 11 089 772 krooni,



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

kolmanda etapi müügipindu kogusummas 6 676 469 krooni ja neljanda etapi müügipindu kogusummas 15 120 492 krooni. Müügipindadeks on korterid ja äripinnad nii reoveedrigid ja 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.

2005. aasta lõpus kanti maha kasutuskõlbmatuks muutunud sisustust summas 182 909 krooni ja hinnati alla enne 1. jaanuari 2005 aastat ostetud sisustust summas 31 323 krooni.

Seisuga 31.12.2005 on varudes müügiks ostetud sisustust kogusummas 435 266 krooni, ning teenuseid edasimüügiks 210 956 krooni.

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumiste aruanne on alljärgnev:

(soetusmaksumuse meetod)

EEK

Soetusmaksumus

31. detsember 2004	0
Soetamine	60 000 000
31. detsember 2005	60 000 000

Akumuleeritud kulum

31. detsember 2004	0
kulum	-690 000
31. detsember 2005	-690 000

Jääkmaksumus

31. detsember 2004	0
31. detsember 2005	59 310 000

15.08.2005 kokkuleppe alusel lõpetati 01.12.1999 sõlmitud kapitalirendileping Blumberg Halduse OÜ-ga, mille tulemusel loobus Blumberg Halduse OÜ kinnistu Põhja pst 21 10,7% mõttelise osa omandiõiguse ümbervormistamise õigusest ning Ilmarise Kvartal OÜ kohustus tagastama Blumberg Halduse OÜ poolt tasutud väljaostumaksud ning kompensatsiooni kogusummas 58 800 000 krooni. 15.08.2005 kokkuleppe alusel lõpetati 01.03.2000 sõlmitud seadmete ja sisustuse kapitalirendileping. Kinnistu koos seadmete ja sisustusega võeti arvele kinnisvarainvesteeringuna kogusummas 60 000 000 krooni.

Ettevõtte aruandeaastal kinnisvarainvesteeringult renditulu ei teeninud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA 29.06.2006

LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed põhivara eest EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus				
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
Ümberkvalifitseerimine varudeks	-434 948	-3 260 853	0	-3 695 801
31.detsember 2004	2 239 433	34 761 914	177 000	37 178 347
Soetamine	0	44 823 984	1 664 975	46 488 959
Ümberklassifitseerimisest tekkinud kapitaliseeritav käibemaks	0	345 689	0	345 689
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehituseks	0	1 673 615	-1 673 615	0
Ümberkvalifitseerimine varudeks	-541 344	-47 690 007	0	-48 231 351
31.detsember 2005	1 698 089	33 915 195	168 360	35 781 644
Jääkmaksumus				
31.detsember 2004	2 239 433	34 761 914	177 000	37 178 347
31.detsember 2005	1 698 089	33 915 195	168 360	35 781 644

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.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

Aruandeaastal lõpetamata ehitusena kajastatud objektilt renditulusid ei saadud. Objekti korrashoiuga seotud jooksvad kulud 2005. aastal 15 812 krooni ja 2004. aastal summas 15 576 krooni kajastati kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

Bilansireal "Maa ja ehitised" kajastatakse Tallinnas aadressidel Põhja pst 21, Jahtu tn 1 ja Suur-Patarei tn 7 asuvate kinnistute juurde kuuluvat maad. Maa maksumust ei amortiseerita.

LISA 8. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Võlad hankijatele	5 131 643	2 371 027
Maksuvõlad (lisa 3)	54 100	37 852
Ostjate ettemaksed	15 158 631	6 790 971
Võlad emattevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele (lisa 15)	60 612 769	5 732 536
Intressivõlad	167	3 333
Kokku	80 957 310	14 935 719

31.08.2005 sõlmitud nõude loovutamise lepinguga loovutas AS Pro Kapital Grupp nõude Blumberg Halduse OÜ vastu summas 60 529 305 krooni Ilmarise Kvartal OÜ-le. Võttes arvesse, et Blumberg Halduse OÜ-l oli nõue Ilmarise Kvartal OÜ vastu summas 60 564 000 krooni, mis tulenes 15.08.2005 sõlmitud kinnistu mõttelise osa kapitalirendilepingu lõppemise kokkuleppest ning Ilmarise Kvartal OÜ-l oli nõue Blumberg Halduse OÜ-le summas 60 529 305 krooni, tasaarveldati nõuded kattuvos osas s.t summas 60 529 305 krooni. Tasaarveldamisele mittekuuluva summa 34 695 krooni on Ilmarise Kvartal OÜ 31.12.2005 seisuga Blumberg Halduse OÜ-le tasunud.

31.08.2005 sõlmitud nõude loovutamise lepinguga loovutas AS Pro Kapital Grupp nõude Ilmarise Kvartal OÜ vastu summas 60 529 305 krooni AS-le Pro Kapital Eesti.

LISA 9. 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 23/77 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.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

29.06.2006

Arvesse võttes kasumi jaotamise ettepanekut moodustas Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2005 19 595 473 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 853 193 krooni.

LISA 10. LAENUKOHUSTUSED

Ettevõttel on alljärgnevad võlakohustused:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laen SBM Pangalt intressimääraga 7,5% aastas, lepingulise lõpptähtajaga 29. aprill 2008, (tagastatud veebruaris 2006), alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud ühishüpoteegiga korteriomanditele vastavalt Tallinna Linnakohtu registriosad nr 58869-58890 asukohaga Jahu tn 1, Tallinn. Ühishüpoteegisumma on 7 000 000 krooni.	400 000	8 000 000
Laen emaettevõttelt intressimääraga 0% aastas, etteteatamistähtajaga üks aasta, (tagastatud jaanuaris 2005).	0	5 700 154
Laenukohustused kokku	400 000	13 700 154
Sealhulgas lühiajaline osa	400 000	5 700 154
Pikaajaline osa	0	8 000 000

LISA 11. OSAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2005 ja 2004 on Ettevõtte osakapital 60 000 000 krooni, mis jaguneb kaheks osaks nimiväärtusega 30 000 000 krooni. Põhikirja järgne osakapitali maksimumsuurus on 240 000 000 krooni.

LISA 12. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Eesti	62 623 700	14 583 064
Kokku	62 623 700	14 583 064

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

29.06.2006

	2005 EEK	2004 EEK
Tulud kinnisvara müügist	60 298 379	13 611 464
Renditulud	2 173 229	971 600
Tulud ehitusteenuste müügist	152 092	0
Kokku	62 623 700	14 583 064

LISA 13. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

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

25.05.2005 sõlmitud ühishüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise lepinguga on AS Hansapank nõuded tagatud alljärgnevalt:

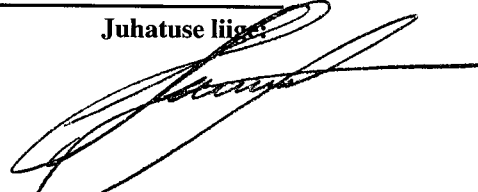
1. kõik nõuded AS Pro Kapital Eesti vastu, mis tulenevad AS-i Hansapank ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest;
2. kõik nõuded Ilmarise Kvartal OÜ vastu, mis tulenevad AS Hansapank ja Ilmarise Kvartal OÜ vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest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

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

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

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

18. augustil 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS-i SBM Pank kasuks Tallinna linnas, Jahu tn 1 asuvatele



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

29.06.2006
korteriomanditele 58869-58890 esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 6 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. 30.04.2004 kinnistamisavalduse alusel on seatud AS SBM Pank kasuks Tallinna linnas, Jahu tn 1 asuvatele korteriomanditele 58869-58890 esimesele vabale järjekohale ühishüpoteek hüpoteegisummaga 7 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Ühishüpoteegid tagavad 29. aprillil 2004 Ilmarise Kvartal OÜ ja AS SBM Pank vahel sõlmitud laenulepingut. Ühishüpoteegid kustutati 06.02.2006 kinnistamisavalduse alusel.

LISA 14. KÄIMASOLEVAD KOHTUVAIDLUSED

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 põhjendanud hotellilaienduse ehitamine on kaasomanikega kooskõlastatud. Kari Tapio Hurmemaa esindaja soovis täiendavat aega tõenditega tutvumiseks. Uus istung toimub 30. mail 2006.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

29.05.2006

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtteid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Seisuga 31.12.2005 oli Ettevõtte emaettevõtteks AS Pro Kapital Eesti, kellele kuulus 92% Ettevõtte osakapitalist, alates 02.03.2006 kuulub emaettevõttele 100% Ettevõtte osakapitalist.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2005	2004
	EEK	EEK
Müügitulu		
Domina Management AS	1 792 541	754 150
Domina Real Estate AS	1 200 000	0
Domina World Travel AS	179 280	19 422
Kokku	3 171 821	773 572
Mitmesugused tegevuskulud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	360 000	880 000
Pro Halduse AS	334 734	430 172
Domina Management AS	79 599	0
Kokku	774 333	1 310 172
Intressitulu		
Blumberg Halduse OÜ	122 309	258 523
Kapitalirendi tagasimaksed		
Blumberg Halduse OÜ	3 002 934	1 300 708
Võetud laenud		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	300 000	59 000
Võetud laenude tagasimaksed		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	6 000 154	16 700 000
Tasaarveldus		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	60 529 305	0

Pro Halduse AS-i poolt osutatud haldusteenuse summa erineb kasumiaruandes kajastatud summast kuludesse kantud elamispindade halduskulude käibemaksusumma, 2005. aastal 60 252 krooni ja 2004. aastal 68 047 krooni võrra.

Ilmarise Kvartal OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Harju Maakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

15.08.2005 kokkuleppe alusel lõpetati 01.12.1999 sõlmitud kapitalirendi leping Blumberg Halduse OÜ-ga, mille tulemusel loobus Blumberg Halduse OÜ kinnistu Põhja pst 21 10,7% mõttelise osa omandiõiguse ümbervormistamise õigusest ning Ilmarise Kvartal OÜ kohustus tagastama Blumberg Halduse OÜ poolt tasutud väljaostumaksud ning kompensatsiooni kogusummas 58 800 000 krooni. 15.08.2005 kokkuleppe alusel lõpetati 01.03.2000 sõlmitud seadmete ja sisustuse kapitalirendileping. Kinnistu koos seadmete ja sisustusega võeti arvele kinnisvarainvesteeringuna kogusummas 60 000 000 krooni.

31.08.2005 sõlmitud nõude loovutamise lepinguga loovutas AS Pro Kapital Grupp nõude Blumberg Halduse OÜ vastu summas 60 529 305 krooni Ilmarise Kvartal OÜ-le. Võttes arvesse et Blumberg Halduse OÜ-l on nõue Ilmarise Kvartal OÜ vastu summas 60 564 000 krooni, mis tuleneb 15.08.2005 sõlmitud kinnistu mõttelise osa kapitalirendilepingu lõppemise kokkuleppest ning Ilmarise Kvartal OÜ-l on nõue Blumberg Halduse OÜ-le summas 60 529 305 krooni, tasaarveldatakse nõuded kattuvast osast summas 60 529 305 krooni. Tasaarveldamisele mittekuuluvast summa 34 695 krooni on Ilmarise Kvartal OÜ 31.12.2005 seisuga tasunud.

31.08.2005 sõlmitud nõude loovutamise lepinguga loovutas AS Pro Kapital Grupp nõude Ilmarise Kvartal OÜ vastu summas 60 529 305 krooni AS-le Pro Kapital Eesti.

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2005	31.12.2004
	EEK	EEK
Laekumata arved		
Domina World Travel AS	123 404	0
Domina Management AS	354 000	148 640
Kokku	477 404	148 640
Kapitalirendi nõue		
Blumberg Halduse OÜ	0	3 002 934
Muud lühiajalised võlad		
Emaettevõtte AS Pro Kapital Eesti	60 529 305	5 700 154
Tasumata arved		
Pro Kapital Eesti AS	0	6 998
Pro Halduse AS	83 464	25 384
Kokku	60 612 769	5 732 536

JUHATUSE ALLKIRJAD

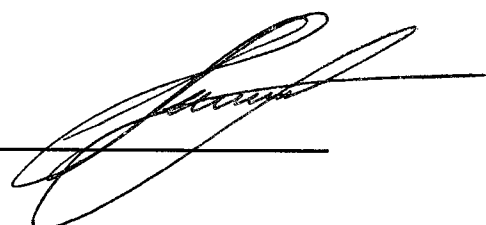
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 9. 06. 2006

Juhatus on 15. märtsil 2006 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>15.03.06.</u>
Jarek Särgava	juhatuse liige		<u>15.03.06.</u>
Paolo Michelozzi	juhatuse liige		<u>15.03.06.</u>



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ilmarise Kvartal OÜ osanikule:

Oleme auditeerinud Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi "Ettevõtte") 31. detsembril 2005 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 arv näitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõttelist 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 finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
15. märts 2006



AS Deloitte Audit Eesti

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Ilmarise Kvartal OÜ:

We have audited the annual accounts of Ilmarise Kvartal OÜ ("the Entity") for the year ended 31 December 2005. These annual accounts are the responsibility of the Entity'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 Entity as of 31 December 2005, 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
15 March 2006



AS Deloitte Audit Eesti

Ilmarise Kvartal OÜ

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Harju Maakohus
Registriosakond

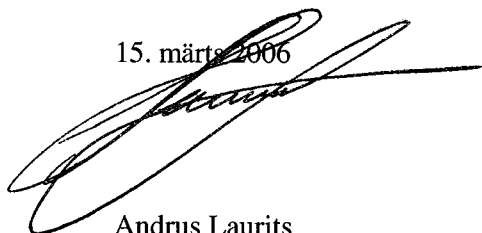
SISSE TULNUD

29.06.2006

Ilmarise Kvartal OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 9 841 979 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali 492 099 krooni,
eelmistele perioodidele jaotamata kasumi arvele 9 349 880 krooni.

15. märts 2006



Andrus Laurits
Juhatuse esimees

Ilmarise Kvartal OÜ

AINUOSANIKE NIMEKIRI

Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

29.06.2006

Majandusaasta aruande kinnitanud koosoleku toimumise seisuga 15.03.2006 on Ettevõtte osanikud:

Nimi	Aadress	Registrikood	Osa nimiväärtus
Pro Kapital Eesti AS	Narva mnt 13 10151 Tallinn	10672309	60 000 000

**OSAÜHING ILMARISE KVARTAL
OSANIKE OTSUS**

Asukoht:
Osakond:
LNUD

29.03.2006

Osaühing Ilmarise Kvartal, registrikood 10113604, asukoht Tallinn (edaspidi nimetatud kui Ühingu) osanike üldkoosolek toimus 03. aprill 2006.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 100 % Ühingu osakapitalist ning keda esindas juhatuse liige Andrus Laurits.

Seega olid kohal kõik Ühingu osanikud ja osanike koosolek oli otsustusvõimeline. Koosoleku juhatajaks ja protokollijaks valiti Andrus Laurits.

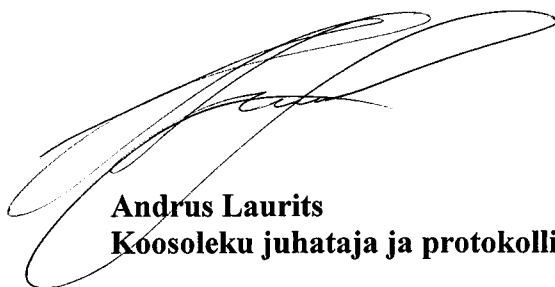
PÄEVAKORD:

Ühingu 2005. a. majandusaasta kinnitamine.

OTSUSTATI:

- 1. Lugeda ühingu 2005.a. majandusaasta puhaskasumiks 9 841 979.- krooni, millest 492 099.- krooni kanda Ühingu kohustuslikku reservkapitali ja 9 349 880.- krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ja kinnitada 2005.a. majandusaasta aruanne.**
- 2. Anda Ühingu juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse rakendamiseks.**

Otsused võeti Ühingu osanike koosolekul vastu ühehäälselt.



Andrus Laurits
Koosoleku juhataja ja protokollija