

OÜ ILMARISE KVARTAL

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2010 lõppenud
majandusaasta kohta*

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: osaühing Ilmarise Kvartal

registrikood: 10113604

tänav/maja: Põhja pst 21

linn: Tallinn

postisihthumber: 10414

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6144 920

faks: +372 6144 929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

veebilehe aadress: www.ilmarise.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Müügitulu	16
Lisa 8 Muud äritulud	17
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 10 Üldhalduskulud	19
Lisa 11 Muud ärikulud	20
Lisa 12 Seotud osapooled	21
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	22

Tegevusaruanne

Ilmarise Kvartal OÜ omanduses on Tallinnas, Põhja pst ja Suur-Patarei tn vahel asuv kinnistu ehk endine Ilmarise tehase territoorium. Territooriumi nimeks on Ilmarise Kvartal. Kogu maa-ala (ca 2,2 ha) on tänaseks päevaks täielikult välja renditud elurajooniks. Kvartalis asub hotell Ilmarise Residents.

31. detsember 2010 seisuga on valmis ehitatud kogu kvartal, mille koosseisu kuuluvad kortermajad aadressidega Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Põhja pst 21c, Jahu tn 1, Suur-Patarei tn 1, Suur-Patarei tn 3, Suur-Patarei tn 5 ja Suur-Patarei tn 7 ning Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 elumajade all paiknevad autoparklad.

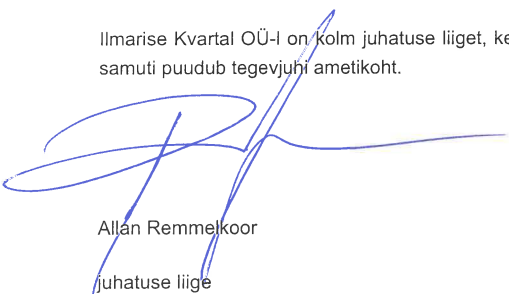
2010. aastal sõlmiti notariaalseid ostu-müügilepingud ja asjaõiguslepinguid kokku 11 korteri, keldriboksi ja parklakoha kohta. Ettevõtte müügitulu oli 2010. aastal 6,6 miljonit krooni (2009. aastal 38,6 miljonit krooni), millest 68% moodustas tulu kinnisvara müügist. OÜ Ilmarise Kvartal kõrvaltegevuseks on äripindade ning parklakohtade rentimine.

Peamised suhtarvud:

	2010	2009
Maksevõime üldine tase	0,92	2,26
(käibevarad / lühiajalised kohustused)		
Võlakordaja	0,39	0,38
(lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) /koguvara)		
Puhas käibekapital	-2 089 158 krooni	39 146 728 krooni
(käibevarad - lühiajalised kohustused)		

Turul valitsev situatsioon ning kinnisvaraturu langus mõjutavad negatiivselt OÜ Ilmarise Kvartal müügitulu, kuigi kinnisvaraturg on languses, loodetakse 2011. aastal turustada OÜ Ilmarise Kvartal müümata kortereid ning parklakohti. Potentsiaalseid ostjaid otsitakse nii Eestist kui ka välismaalt. Kõrvaltegevusena jätkub korterite ja parklakohtade üürileandmine.

Ilmarise Kvartal OÜ-l on kolm juhatuse liiget, kellele 2010. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad Ilmarise Kvartal OÜ-l puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.



Allan Remmelkoor

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	107 099	1 056 257	
Nõuded ja ettemaksed	1 825 623	1 773 697	2
Varud	23 773 325	66 956 808	4
Kokku käibevara	25 706 047	69 786 762	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	838 004	859 689	2
Kinnisvarainvesteeringud	47 507 851	9 435 929	5
Kokku põhivara	48 345 855	10 295 618	
Kokku varad	74 051 902	80 082 380	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	27 795 205	30 934 108	6
Kokku lühiajalised kohustused	27 795 205	30 934 108	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	775 000	0	12
Kokku pikaajalised kohustused	775 000	0	
Kokku kohustused	28 570 205	30 934 108	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	2 100 591	2 100 591	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 007 681	59 821 591	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 666 575	-12 813 910	
Kokku omakapital	45 481 697	49 148 272	
Kokku kohustused ja omakapital	74 051 902	80 082 380	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 606 551	38 591 068	7
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 567 748	-44 968 175	9
Brutokasum (-kahjum)	38 803	-6 377 107	
Turustuskulud	-148 951	-734 900	
Üldhalduskulud	-3 598 541	-3 442 210	10
Muud äritulud	47 642	2 226 860	8
Muud ärikulud	-137 722	-4 800 937	11
Ärikasum (-kahjum)	-3 798 769	-13 128 294	
Finantstulud ja -kulud	132 194	314 384	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 666 575	-12 813 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 666 575	-12 813 910	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

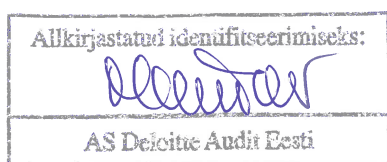
	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 798 769	-13 128 294	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	737 672	1 028 287	5
Muud korrigeerimised	-576	-529	
Kokku korrigeerimised	737 096	1 027 758	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 621	594 055	2
Varude muutus	4 373 889	40 170 261	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 138 903	-28 393 939	6
Kokku rahavood äritegevusest	-1 800 066	269 841	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	80 271	375 491	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	80 271	375 491	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	940 000	5 020 000	12
Saadud laenude tagasimaksed	-165 000	-5 020 000	12
Makstud intressid	-4 363	-60 578	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	770 637	-60 578	
Kokku rahavood	-949 158	584 754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 056 257	471 503	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-949 158	584 754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	107 099	1 056 257	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	2 100 591	59 821 591	61 962 182
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-12 813 910	-12 813 910
31.12.2009	40 000	2 100 591	47 007 681	49 148 272
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-3 666 575	-3 666 575
31.12.2010	40 000	2 100 591	43 341 106	45 481 697

Seisuga 31. detsember 2010 ja 2009 on Ettevõtte osakapital 40 000 krooni, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni. Põhikirjajärgne osakapitali maksimumsuurus on 160 000 krooni.



7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ilmarise Kvartal OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

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

Varud

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused. Varude allahindlus neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) on kajastatud varudena bilansireal „Varud“ soetusmaksumuses, mis koosneb esialgsest soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni arvestatud laenuintressid. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise



8

kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevaid kuluminorme:

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

Maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et see tulevikus klassifitseeruks kasutusotstarbe järgi kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni varudena. Alates objekti valmimise ja kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

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

Rendid

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

Ettevõtte rendileandjana

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

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

Finantskohustused

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

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

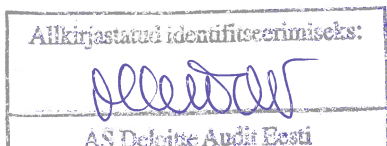
Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

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

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

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

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



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Maksustamine

Potentsiaalne tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2011. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 43 341 106 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 11 521 053 krooni.

Seotud osapooled

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

Tulud

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

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

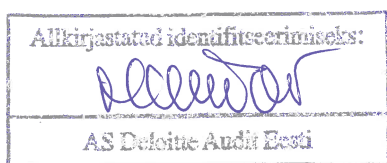
Kulud

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.

Kohustuslik reservkapital

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.

Lisainformatsioon

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke. To the right of the signature, the number "10" is written.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 466 993	1 263 600	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	285 713	382 810	3
Muud nõuded	72 917	127 287	
Muud pikaajalised nõuded	838 004	859 689	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 663 627	2 633 386	

Real "muud pikaajalised nõuded" kajastatakse kapitalirendinõuet eraisikule summas 838 004 krooni (2009.a. 859 689 krooni), intressimääraga 10% aastas, alusvaluutas EEK, tähtajaga 15.07.2026.a.

Real "nõuded ostjate vastu" kajastatakse summas 1 263 600 krooni 01.12.2008 sõlmitud võlaõiguslikust lepingust tulenevat nõuet korteri ostuks eraisiku vastu, kellel on kohustus tasuda korteri ostuhind viie aasta jooksul. Nõue on lühiajaline kuna Ilmarise Kvartal OÜ-l on õigus võlgnevuse tekkides leping lõpetada kahe nädala jooksul ning ostjal on õigus iga hetk võlasumma tasuda, peale mida sõlmitakse asjaõigusleping.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	272 017	382 648
Maamaks	0	162
Ettemaksukonto jääk	13 696	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	285 713	382 810

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Valmistoodang	23 657 238	66 539 804
Müügiks ostetud kaubad	116 087	417 004
Kokku varud	23 773 325	66 956 808

Seisuga 31.12.2010.a. on varudes kajastatud Ilmarise Kvartal OÜ korterid renoveeritud ja uusehitistest majades aadressidega Põhja pst 21, Põhja pst 21b, Jahu tn 1 ja Suur-Patarei tn 7 ning Jahu tn 1 ja Põhja pst 21 asuv maa-alune parkla.

2010. aastal klassifitseeriti ümber varudest kinnisvarainvesteeringuks Põhja pst 23 korteriomandid summas 38 809 594 krooni.

2010. aastal varusid alla ei hinnatud. 2009. aastal hinnati alla Põhja pst 21 parklaid väärtuses 3 358 644 krooni, Jahu 1 parklaid väärtuses 454 640 krooni, Põhja pst 21 panipaiku väärtuses 211 864 krooni ning Suur-Patarei 7 panipaiku 258 000 krooni.

Ettevõtte poolt rendile antud varudelt 2010.a. renditulu ei teenitud (2009.a. 390 727 krooni).

Kontserni laenukohustuste tagamiseks varudele seatud hüpoteegid on järgmised:

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

25. mail 2005 sõlmitud ühishüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise lepinguga on AS Swedbank nõuded tagatud alljärgnevalt:

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

2. kõik nõuded Ilmarise Kvartal OÜ vastu, mis tulenevad AS Swedbank 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-ile Pro Kapital Eesti, ühishüpoteek kehtib ka peale notariaalse müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist.

25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank kasuks Tallinna linnas, Põhja pst 23 asuva kinnistu esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 220 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. 24. septembril 2004 sõlmitud notariaalse avaldusega vabastati ühishüpoteegi alt viis teistele Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut. Ühishüpoteek, millega on hõlmatud lisaks Ilmarise Kvartal OÜ-le kuuluvatele kinnistutele veel neliteist Pro Kapitali kontserni tütarettevõtjatele kuuluvat kinnistut, tagab 23. aprillil 2009 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank vahel sõlmitud laenulepingut.

17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank kasuks kinnistu aadressiga Tallinn, Põhja pst 23 esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 100 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele ühishüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Ühishüpoteek tagab 23. aprillil 2009 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank vahel sõlmitud laenulepingut.

30. juunil 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank kasuks Põhja pst 21 ja 23 asuvate kinnistute esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga 54 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

Hüpoteegiga on tagatud kõik nõuded AS Pro Kapital Eesti vastu, mis tulenevad AS Swedbank ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest.

19. juulil 2006 sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis Ilmarise Kvartal OÜ AS Swedbank kasuks 6259/6962 suurusele mõttelisele osale kinnistust asukohaga Põhja pst.21 esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga 100 000 000 krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

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

19. novembril 2010 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel seadis OÜ Ilmarise Kvartal AS Swedbank kasuks Põhja pst 21 asuva kinnistu esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi summas 150 207 000 kr igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Ühishüpoteek tagab kõiki hüpoteegipidaja nõudeid AS Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Tallinna Moekombinaat vastu.

Alkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Delfine Audit Eesti

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

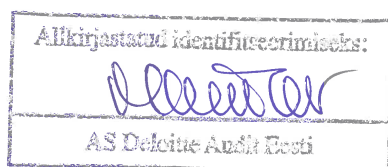
	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	65 226 136	65 226 136
Akumuleeritud kulum	-15 737 226	-15 737 226
Jääkmaksumus	49 488 910	49 488 910
Amortisatsioonikulu	-1 028 287	-1 028 287
Ümberklassifitseerimised	-39 024 694	-39 024 694
31.12.2009		
Soetusmaksumus	10 102 007	10 102 007
Akumuleeritud kulum	-666 078	-666 078
Jääkmaksumus	9 435 929	9 435 929
Amortisatsioonikulu	-737 672	-737 672
Ümberklassifitseerimised	38 809 594	38 809 594
31.12.2010		
Soetusmaksumus	48 911 600	48 911 600
Akumuleeritud kulum	-1 403 749	-1 403 749
Jääkmaksumus	47 507 851	47 507 851

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 109 530	2 923 202
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 226 610	1 028 286

Seoses Põhja pst 23 välja rentimisega 2010. aastal, klassifitseeriti Põhja pst 23 korteriomandid varudest kinnisvarainvesteeringuks summas 38 809 594 krooni.

2009. aastal tulenevalt Põhja pst hotelli tubade jagamisest korteriomanditeks klassifitseeriti Põhja pst 23 asuv kinnisvarainvesteering ümber varudeks.

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



14

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 210 837	1 283 339
Muud võlad	24 403 927	27 465 222
Saadud ettemaksed	2 180 441	2 185 547
Kokku võlad ja ettemaksed	27 795 205	30 934 108

Real "muud võlad" kajastatakse võlga emaeettevõttele ja teistele kontserni ettevõtetele summas 24 403 927 krooni (2009.a. 27 351 680 krooni).
Vt ka lisa 12.

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 606 551	38 591 068
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 606 551	38 591 068
Kokku müügitulu	6 606 551	38 591 068
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Tulud kinnisvara müügist	4 478 965	35 269 939
Renditulud	2 109 530	3 313 929
Tulud ehitusteenuste müügist	0	2 200
Muud tulud	18 056	5 000
Kokku müügitulu	6 606 551	38 591 068

Lisa 8 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum valuutakursi muutustest	253	7 933
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 218 927
Muud	47 389	0
Kokku muud äritulud	47 642	2 226 860

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu
(kroonides)

	2010	2009
Alltöövõtutööd	1 403 823	126 518
Amortisatsioonikulu	737 672	1 028 287
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimise kulud	4 426 253	43 813 370
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 567 748	44 968 175

Lisa 10 Üldhalduskulud

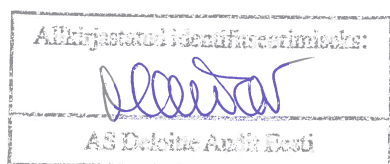
(kroonides)

	2010	2009
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	63 180	294 074
Muud	72 632	123 344
Konsultatsioonid	1 590 164	2 002 675
Muud halduskulud	1 861 570	1 022 117
Varude allahindlus	10 995	0
Kokku üldhalduskulud	3 598 541	3 442 210

Lisa 11 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	7	956
Kahjum käibevarede allahindlusest	0	4 283 148
Muud ärikulud	137 715	516 833
Kokku muud ärikulud	137 722	4 800 937



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'P' and 'A' intertwined.

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	24 975 553	27 351 680
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	203 394	0

	2010		2009
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	1 566 363	0	1 940 578
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 184 827	1 394 320	0

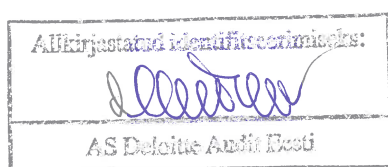
2010. majandusaastal võeti emaetevõtelt laenu 940 000 krooni (2009. aastal 5 020 000 krooni), millest tagastati 165 000 krooni (2009. aastal 5 020 000 krooni).

Intressikulu emaetevõtelt võetud laenult moodustas 2010. aastal 4 363 krooni (2009. aastal 60 578 krooni).

Laenu liimit on 5 000 000 krooni. Laenu alusvaluutaks on EEK ja intressimääraks 5% aastas. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku taotluse saamise päevast.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

22

OÜ Ilmarise Kvartal

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 1 kuni 22 esitatud OÜ Ilmarise Kvartal 2010. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Ilmarise Kvartal finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Ilmarise Kvartal on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Allan Remmekoor

juhatuse liige

01.03.2011

Paolo Vittorio Michelozzi

juhatuse liige

01.03.2011

Ervin Nurmela

juhatuse liige

01.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ilmarise Kvartal osanikule:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 22 esitatud OÜ Ilmarise Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Vandeaudiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

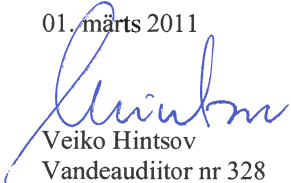
Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib 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 2010, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

01. märts 2011



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

INDEPENDENT SWORN AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of OÜ Ilmarise Kvartal:

We have audited the accompanying annual accounts (page 4 to 22) of OÜ Ilmarise Kvartal, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2010, and the statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Annual Accounts

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by the Estonian Accounting Standards Board, and for such internal control as the Management Board determines is necessary to enable the preparation of annual account that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Sworn Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free from material misstatement.

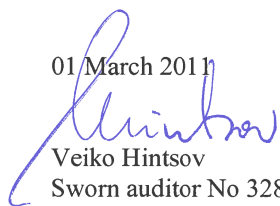
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the sworn auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the sworn auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Management Board, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of OÜ Ilmarise Kvartal as at 31 December 2010, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by the Estonian Accounting Standards Board.

01 March 2011



Veiko Hintsov
Sworn auditor No 328
Deloitte Audit Eesti AS
License No 27

Deloitte refers to one or more Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Aruande elektroonilised kinnitused

osaühing Ilmarise Kvartal (registrikood: 10113604) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Merike Merila	Sisestaja	04.03.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 007 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 666 575
Kokku	43 341 106
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	43 341 106
Kokku	43 341 106

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 007 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 666 575
Kokku	43 341 106
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	43 341 106
Kokku	43 341 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4478965	67.80%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2109530	31.93%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	18056	0.27%	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	40000 EEK

Sidevahendid

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