

## **LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ**

### **Majandusaasta aruanne 2007**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

EESTI

Tel (372) 6 800 401

Fax (372) 6 800 410

E-mail: [lhv@lhv.ee](mailto:lhv@lhv.ee)

Reg.nr 11050254



**LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ**

<b>Majandusaasta aruanne</b>	<b>01.01.2007 – 31.12.2007</b>
<b>Ärini</b>	LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ
<b>Äriregistri number</b>	11050254
<b>Juriidiline aadress</b>	Tartu mnt 2, Tallinn 10145
<b>Telefon</b>	(372) 6 800 401
<b>Faks</b>	(372) 6 800 410
<b>Põhitegevusala</b>	Kapitalirent, EMTAK 64911
<b>Juhatus</b>	Tarmo Jüristo
<b>Audiitor</b>	AS PricewaterhouseCoopers

**Sisukord**

<b>LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ tegevusaruanne.....</b>	<b>4</b>
<b>LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise aastaruanne .....</b>	<b>5</b>
Juhatuse deklaratsioon .....	5
Bilanss .....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne .....	9
Raamatupidamise aastaruande lisad .....	10
Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	10
Lisa 2. Kapitalirendi nõuded .....	15
Lisa 3. Muud nõuded .....	15
Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad .....	16
Lisa 5. Omakapitali osaühingus.....	17
Lisa 6. Segmendi aruandlus .....	17
Lisa 7. Tegevuskulud.....	17
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega.....	18
Lisa 9. Riskide juhtimine .....	18
Lisa 10. Kauplemissstatistika .....	19
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused .....	19
<b>Sõltumatu audiitori aruanne.....</b>	<b>20</b>
<b>Aruandeperioodi kasumi jaotamise ettepanek .....</b>	<b>21</b>
<b>Juhatuse allkiri 2007.a. majandusaasta aruandele.....</b>	<b>22</b>

## LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ tegevusaruanne

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfell OÜ asutati 24.05.2004 aastal ja registreeriti Äriregistris 14.06.2004. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraliising (kapitalirent).

Ettevõtte osakapital on 40 000 krooni ning ettevõtte 100% omanikuks on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann (LHV). Ettevõtte osad on vabalt võõrandatavad. Ettevõtte põhikirja muudatused toimuvad vastavalt seaduses sätestatud korrale ning ettevõtte juhatuse liikmed määrab osanik. Ettevõttel puudub nõukogu.

Ettevõtte alustas põhitegevust 2005. aastal, tööjõukulusid ettevõttes ei ole kolme tegevusaasta jooksul olnud. Raamatupidamisteenust osutab emaettevõtte LHV. Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline, juhatusele pole makstud tasusid ega muid hüvitisi.

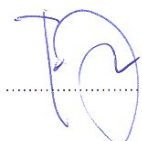
23.12.2004 sõlmiti LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ ja OÜ Ilmarise Kvartal vahel Korteriomandite võlaõiguslik müügileping koos lepingu esemega seotud müüja õiguste ja kohustuste üleandmise ja nõuete loovutamise, mille alusel LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ omandas OÜ Ilmarise Kvartal kapitalirendilepingutest tulenevad nõuded kapitalirentnike vastu kapitalirendimaksete tasumise osas. Nimetatud nõuete realiseerimise võimalus seoti nimetatud võlaõiguslikus müügilepingus LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ poolt võlakirjaemissiooni korraldamise ning korteriomandite asjaõiguslepingu sõlmimisega.

21.01.2005 sõlmisid eeltoodud isikud korteriomandite võlaõigusliku müügilepingu täiendamise lepingu ja nõuete loovutamise lepingu ja asjaõiguslepingu. Seega läksid kapitalirendilepingutest tulenevad nõuded ning korteriomandite omand LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le realselt üle asjaõiguslepingu sõlmimise ning seejärel LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kandmisega korteriomandite omanikuna kinnistusraamatusse.

19. jaanuaril 2005 viis AS LHV läbi nimetatud kapitalirendi lepingute väärtpaberi kujule viidud võlakirjade suunatud pakkumise koguses 185 295 ja summas 18 529 500 krooni (1 184 251 EUR). LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ noteeris 13.10.2005 võlakirjad Tallinna Börsil.

Aruande allkirjastamise ajaks on toimunud võlakirjaomanikele 12 intressi- ja lunastusmakset. Lunastatud on 141 296 võlakirja 14 129 600 krooni (903 046 EUR) väärtuses, millest 76 853 (7 685 300 EEK / 491 180 EUR) lunastati 2005 aastal, 62 346 (6 234 600 EEK / 398 464 EUR) lunastati 2006 ja 2 097 (209 700 EEK / 13 402 EUR) lunastati 2007 aastal. Võlakirjade kogus peale lunastusmakseid on 43 999 ja emissioonimaht nimiväärtuses on 4 399 900 krooni (281 205 EUR).

Juhatuse parima teadmise kohaselt annab raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate ettevõtte varadest, kohustustest, finantsseisundist, kasumist ja sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust, ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte äritegevusest.



Tarmo Jüristo

29.02.2008

**LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise aastaaruanne****Juhatus deklaratsioon**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 2007 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid;
- LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kuupäev

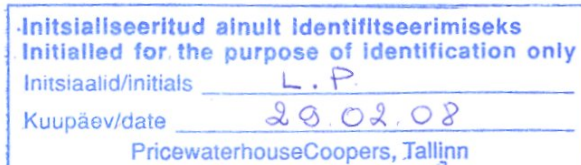
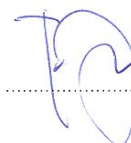
Allkiri

**Juhatus:**

Juhatus liige

Tarmo Jüristo

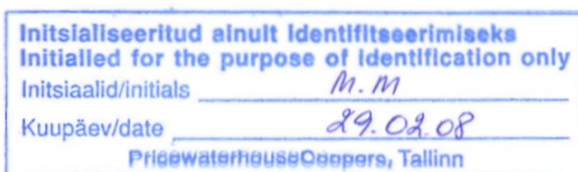
29.02.2008



**Bilanss**

		EEK	EEK	EUR	EUR
	Lisa	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
<b>Varad</b>					
Raha ja pangakontod		58 747	1 885 341	3 755	120 495
Kapitalirendi nõuded	2	4 410 230	4 581 643	281 865	292 820
Muud nõuded	3	59 081	0	3 776	0
<b>Varad kokku</b>		<b>4 528 058</b>	<b>6 466 984</b>	<b>289 396</b>	<b>413 315</b>
<b>Kohustused</b>					
Emiteeritud võlakirjad	4	4 485 420	6 426 196	286 671	410 709
<b>Kohustused kokku</b>		<b>4 485 420</b>	<b>6 426 196</b>	<b>286 671</b>	<b>410 709</b>
<b>Omakapital</b>					
Osakapital	5	40 000	40 000	2 556	2 556
Reservkapital		2 638	2 638	169	169
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-1 850	50 121	-118	3 203
Aruandeperioodi kasum/ -kahjum		1 850	-51 971	118	-3 322
<b>Omakapital kokku</b>		<b>42 638</b>	<b>40 788</b>	<b>2 725</b>	<b>2 606</b>
<b>Kohustused ja omakapital kokku</b>		<b>4 528 058</b>	<b>6 466 984</b>	<b>289 396</b>	<b>413 315</b>

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad



**Kasumiaruanne**

	<b>Lisa</b>	<b>EEK 2007</b>	<b>EEK 2006</b>	<b>EUR 2007</b>	<b>EUR 2006</b>
Intressitulu kapitalirendilt	6	280 248	551 471	17 911	35 245
Intressikulu võlakirjadelt		-268 001	-499 841	-17 128	-31 946
<b>Neto intressitulu</b>		<b>12 247</b>	<b>51 630</b>	<b>783</b>	<b>3 299</b>
Muud äritulud	3	59 081	0	3 776	0
Tegevuskulud	7	-85 988	-104 800	-5 496	-6 698
Muud finantstulud ja -kulud		16 510	1 199	1 056	77
<b>Aruandeperioodi kasum / kahjum</b>		<b>1 850</b>	<b>-51 971</b>	<b>119</b>	<b>-3 322</b>
Väljalastud osade keskmine arv	5	1	1	1	1
Tava ja lahustatud puhaskasum osa kohta		1 850	-51 971	119	-3 322

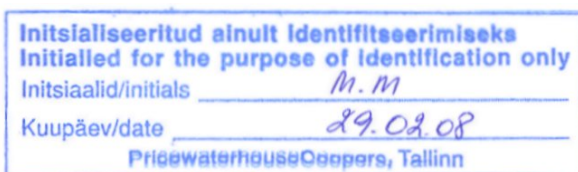
Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad

<b>Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks</b> <b>Initialed for the purpose of identification only</b>
Initialid/initials <u>M. M</u>
Kuupäev/date <u>29.02.08</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Rahavoogude aruanne**

	Lisa	EEK 2007	EEK 2006	EUR 2007	EUR 2006
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Äritegevusega seotud kulud		-85 988	-104 800	-5 496	-6 698
Laekunud kapitalirendi nõuded	2	186 343	6 258 597	11 909	399 997
Saadud intressid		281 828	560 595	18 012	35 829
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>382 183</b>	<b>6 714 392</b>	<b>24 426</b>	<b>429 128</b>
<b>Rahavood finantseerimisest</b>					
Lunastatud võlakirjad	4	-1 918 700	-5 440 200	-122 627	-347 692
Makstud intressid	4	-290 077	-564 292	-18 539	-36 065
<b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>		<b>-2 208 777</b>	<b>-6 004 492</b>	<b>-141 167</b>	<b>-383 757</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-1 826 594</b>	<b>709 900</b>	<b>-116 741</b>	<b>45 371</b>
Raha ja pangakontod perioodi alguses		1 885 341	1 175 441	120 495	75 124
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		58 747	1 885 341	3 755	120 495
<b>Raha ja pangakontode netomuutus</b>		<b>1 826 594</b>	<b>709 900</b>	<b>116 741</b>	<b>45 371</b>

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad



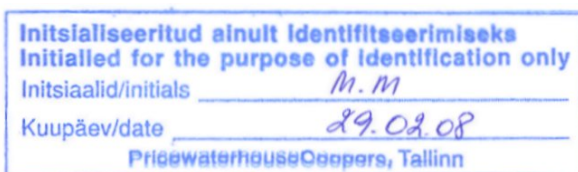


**Omakapitali muutuste aruanne**

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>EEK</b>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>52 759</b>	<b>92 759</b>
Reservkapitali suurendamine	0	2 638	-2 638	<b>0</b>
2006. a kahjum	0	0	-51 971	<b>-51 971</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>-1 850</b>	<b>40 788</b>
2007. a kasum	0	0	1 850	<b>1 850</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>42 638</b>
<b>EUR</b>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>2 556</b>	<b>0</b>	<b>3 372</b>	<b>5 928</b>
Reservkapitali suurendamine	0	169	-169	<b>0</b>
2006. a kahjum	0	0	-3 322	<b>-3 322</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>-119</b>	<b>2 606</b>
2007. a kasum	0	0	119	<b>119</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2 725</b>

Täpsem informatsioon on toodud lisas 5.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraliising (kapitalirent) ja tema äritegevus toimub Eesti Vabariigis.

#### Koostamise alused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 2007 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Põhilised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on toodud allpool. Toodud arvestuspõhimõtteid on ettevõtte järjepidevalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Aastaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2007 ja lõppes 31. detsembril 2007. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eesti kroonides (mis on ettevõtte esitusvaluuta) ja Eurodes (mis on täiendav finantsinformatsioon vastavalt Eesti Väärtpaberibörsi nõuetele), kui ei ole märgitud teisiti.

Mitmed aruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad juhtkonnapoolsetele eeldustele ja hinnangutele, mis omavad mõju bilansikuupäeva seisuga raamatupidamise aruandes esitatud varade ja kohustuste väärtustele ning aruandes avaldatud tingimuslikele varadele ja kohustustele, samuti aruandeperioodi tuludele ja kuludele. Kuigi need hinnangud põhinevad juhtkonna parimal teadmisel ning järeldustel käimasolevatest sündmustest, ei pruugi tegelik tulemus nendega lõpuks kokku langeda. Juhtkonna hinnanguid on rakendatud eelkõige nõuete allahindlusele ning eraldiste ja tingimuslike nõuete ja kohustuste hindamiseks. Hinnangud ja prognoosid on tehtud varasemate perioodide ja muude faktorite põhjal, kaasaarvatud oodatavad tulevased sündmused. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutusid ettevõtte kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2007. Ülevaade neist standarditest ning juhtkonna hinnang nimetatud standardite ja tõlgenduste mõju kohta ettevõtte aruannetele on välja toodud allpool.

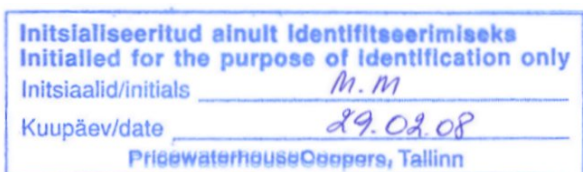
- (a) Rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused, mis jõustusid 2007.a. ja millel on oluline mõju ettevõtte finantsaruannetele

#### **IAS 1 (muudatus)** – Finantsaruannete esitamine: Omakapitali avalikustamise nõuded

Standard nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes ja ning esitab täiendavaid nõudmisi ettevõtte kapitali ja kapitali juhtimise kohta. Standardi kasutusele võtmine ei oma mõju arvestuspõhimõtetele. Ettevõtte on teinud mõningaid muudatusi esitlusviisis ja finantsaruannetele on koostatud täiendavad lisad (sh võrdlusandmed).

#### **IFRS 7** – Finantsinstrumendid: Avalikustamise nõuded ja täiendav lisa IAS 1, Finantsaruannete esitamine

IFRS 7 tutvustab uusi lisade nõudeid selleks, et parandada finantsaruannetes avalikustatava informatsiooni esitlust. Standard IFRS 7 nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist, et parandada finantsinstrumentidega seotud informatsiooni kvaliteeti. See nõuab kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni esitamist finantsinstrumentidest tulenevate riskide kohta, sisaldades spetsiifilisi miinimumnõudeid krediidiriski, likviidsusriski ja tururiski (sh. ka tururiski sensitiivsusanalüüsi) kohta. Antud standard asendab standardit IAS 30 „Pankade ja samalaadsete finantsasutuste finantsaruannetes avalikustatav informatsioon” ja lisab



ning asendab mõningaid standardi IAS 32 „Finantsinstrumendid: avalikustamine ja esitamine” nõudeid. Antud standard on kohustuslik kõikidele ettevõtetele, kes koostavad oma raamatupidamise aruandeid vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele. Standardi kasutusele võtmine ei oma mõju arvestuspõhimõtetele. Ettevõtte on teinud mõningaid muudatusi esitlusviisis ja finantsaruannetele on koostatud täiendavad lisad (sh võrdlusandmed).

- (b) Ettevõtte juhtkond on arvamusel, et järgmiste standartite ning tõlgenduste uuendused ja muudatused, mis rakendusid ettevõtte 2007. aasta finantsaruannetele ja mida on käesolevates aruannetes esmakordselt rakendatud, ei omanud ettevõtte finantsaruannetele olulist mõju.

IFRS 4 – Kindlustuslepingud (jõustunud 1. jaanuaril 2007)

IFRIC 7 – Finantsaruannete korrigeerimispõhimõtete rakendamine vastavalt IAS 29-le (jõustunud 1. märtsil 2006)

IFRIC 8 – Aktsia-põhised kompensatsioonid, nagu need on defineeritud standardis IFRS 2 (jõustunud 1. mail 2006)

IFRIC 9 – Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine (jõustunud 1. juunil 2006)

IFRIC 10 – Vahearuanded ja vara väärtuse langus (jõustunud 1. novembril 2006)

IFRIC 11 – IFRS 2 • Ettevõtte tehingud omaaktsiatega (jõustunud 1. märtsil 2007)

- (c) Välja antud standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis on Ettevõttele kohustuslikud ning rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad peale 01. jaanuari 2008

**IAS 1 (muudatus)** – *Finantsaruannete esitamine (jõustub 01. jaanuaril 2009)*

Muudatused puudutavad peamiselt omakapitali muutuste esitamist ning nende eesmärgiks on aidata raamatupidamise aastaaruannete kasutajatel paremini analüüsida ja võrrelda raamatupidamise aastaaruannetes esitatavat informatsiooni. Ettevõtte rakendab muudatusi alates 01. jaanuar 2009.

**IFRS 8 – Tegevussegmentid (jõustub 1. jaanuaril 2009)**

Standard IFRS 8 asendab standardi IAS 14 “Segmentiaruandlus”. Antud standard kehtestab uued nõuded tegevussegmentide ning samuti toodete ja teenuste, äritegevuse teostamisjärgsete geograafiliste piirkondade ning põhiklientide kohta avalikustatavale informatsioonile. Ettevõtte rakendab muudatusi alates 1. jaanuar 2009

- (d) Standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mis ei ole Ettevõtte tegevuse seisukohast asjakohased

IFRS 2 (muudatus) – Aktsiapõhine makse (jõustub 1. jaanuaril 2008)

IAS 1, IAS 32 (muudatus) - Ennetähtaegse tagasikutsumisõigusega finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (rakendub 1. jaanuaril 2009). Muudatus nõuab mõningate finantsinstrumentide, mis vastavad finantskohustuse definitsioonile, klassifitseerimist omakapitaliinstrumentina.

IAS 23 (muudetud) – Laenukasutuse kulutused (jõustub 1. jaanuaril 2009)

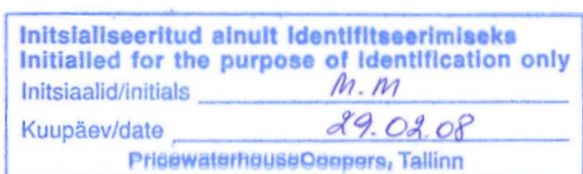
IAS 27 (muudetud) – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (jõustub 1. jaanuaril 2009)

IFRS 3 (muudetud) – Äriühendused (jõustub 1. jaanuaril 2009)

IFRIC 12 – Teenuste kontsessioonikokkulepped (jõustub 1. jaanuaril 2009)

IFRIC 13 – Kliendilojaalsuse programmid (jõustub juulis 2008)

IFRIC 14, IAS 19 - Kindlaksmääratud hüvitisega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime (jõustub 1. jaanuaril 2008)



### Kasutus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte kasutus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Lähtudes Tallinna Börsi nõuetest on aruande finantsnäitajad lisaks Eesti kroonile esitatud ka eurodes. Kuna Eesti krooni ja euro vahetuskurs on Eesti Panga poolt fikseeritud suhtega 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki ümberarvestusel valuutakursi erinevusi.

### Välisvaluutas toimunud tehingute ja saldode kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga (keskpank) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna real “muud finantstulud”.

### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtjalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud, kasutades otsest meetodit ning kõik äritegevusega seotud laekumised ja maksed on esitatud brutosummadena. Kuna kinnisvara rentimine kapitalirendi tingimustel liisinguvõtjatele on ettevõtte põhitegevuseks, siis on nimetatud tegevusega seotud rahavood on kajastatud äritegevuse rahavoogudena.

### Finantsvarad

Finantsvarana kajastatakse igasugust vara, mis on raha, lepinguline õigus saada raha või muu finantsvara teisest ettevõttest, lepinguline õigus vahetada finantsvara teise ettevõttega tingimustel mis on ettevõttele kasulikud või teise ettevõtte omakapitaliinstrument. Finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse väärtuspäeval.

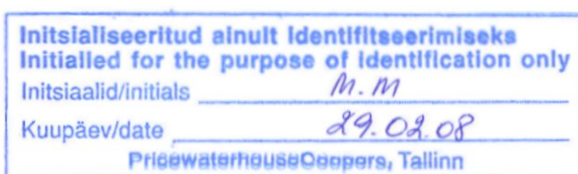
Ettevõttel on ainult laenude ja nõuete gruppi kuuluvaid finantsvarasid.

### Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud võetakse bilansis arvele, kui raha on kliendile makstud ja kajastatakse esmalt õiglasel väärtuses koos tehingukuludega ning kajastatakse kuni nende tagasimaksmiseni või mahakandmiseni, vaatamata sellele, et osa nendest võib olla kantud läbi laenu allahindluse kuludesse. Peale esmast arvelevõtmist kajastab ettevõtte laene ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus põhiosa tagasimaksed ja vajadusel võimalikud alahindlused) ning arvestab järgmistel perioodidel intressitulu nõudelt kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Laekumata intressid nõuetelt on kajastatud real kapitalirendi nõuded.

### Kapitalirendinõuded

Kapitalirenditehinguteks loetakse renditehingut, mille korral kõik olulised vara kasutamisest tulenevad riskid ja hüved lähevad rendileandjalt üle rentnikule. Vara juriidiline omandiõigus võib rentnikule üle minna rendiperioodi lõppedes. Kapitalirendilepinguist tulenevaid nõudeid kajastatakse nende liisingmaksete ajatatud nüüdsväärtuses, millest on lahutatud nõuete põhiosa tagasimaksed. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimaksedeks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingu sõlmimisega kaasnevad teenustasud võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel.



### Finantsvarade ja kapitalirendinõuete väärtuse langus

Nõuete väärtuse hindamise aluseks on lepinguliste kohustuste õigeaegne täitmine, renditud vara eeldatav turuväärtus ja täiendavad tagatised, finantspositsioon ja kliendi usaldusväarsus. Vähemalt igal bilansipäeval hindab ettevõtte kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allhindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara tuleviku rahavoole, mis on usaldusväärselt hinnatav.

Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Hinnanguliste ja tekkinud kahjumite ulatuses on moodustatud allahindlus. Allahindluse kulu kajastatakse kasumiaruandes. Ebatõenäolised nõuded hinnatakse bilansis alla nende kaetava väärtuseni.

Juhul, kui nõuete hindamise aluseks olevad asjaolud muutuvad ning muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega, tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus vähendades allahindluse kontot. Kasumiaruandes kajastatakse allahindluse tühistamine real laenude ja nõuete allahindlused. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

### Emiteeritud võlakirjad

Emiteeritud võlakirjad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kasutades efektiivset intressimäära.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse igaaastasest puhaskasumist kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

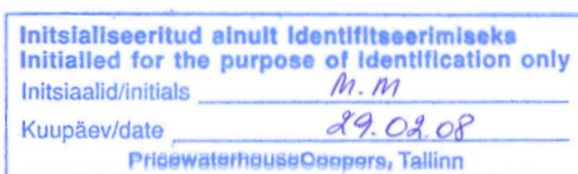
### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast (seaduslik või tõlgenduslik), mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustuse rahuldamiseks) ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse juhtkonna hinnangust eraldiste täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustusega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata).

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### Tulud ja kulud

Tulu ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus osutatud teenuste eest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulu kajastatakse siis, kui on tekkinud põhjendatud eeldus, et tehingust tulenevad hüved laekuvad ettevõttele, ning tulu on usaldusväärselt määratav. Kulud kajastatakse kui ettevõttel on tekkinud kohustus vastava kulu osas ja/või on saadud kaupu või teenuseid, ja viimane on varasem.



Intressitulu kajastatakse kui „Intressitulu” siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärset hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Intressikulud emiteeritud võlakirjadelt on kajastatud kasumiaruandes real “Intressikulud” kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Efektiivse intressimäära meetod on finantsvara või –kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu või intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea finantsvara või -kohustuse bilansilise väärtuseni. Efektiivse intressimäära arvutamisel hindab ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi, kuid ei arvesta tulevasi krediitkahjumeid. Arvutusse kaasatakse kõik lepingulised olulised pooltevahelised tasutud või saadud teenustasud, mis on efektiivse intressimäära lahutamatuks osaks, tehingukulud ja kõik muud täiendavad maksed või mahaarvamised.

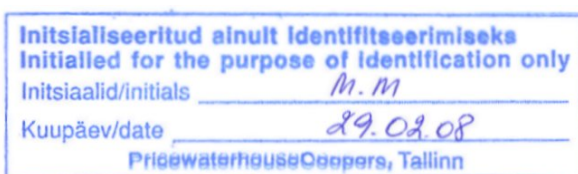
Kui finantsvara või rühm sarnaseid finantsvarasid on vara väärtuse languse tõttu alla hinnatud, kajastatakse neilt tekkivat intressitulu kasutades sama intressimäära, millega diskonteeriti tuleviku rahavoogusid leidmaks vara väärtuse langusest tekkinud kahju.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Ettevõtte omanik on tulenevalt emiteeritud võlakirjade emisioonitingimustele valinud mitte maksta dividende kuni võlakirjade lõpliku lunastamiseni.

### Puhaskasum osa kohta

Tava puhaskasum osa kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasum perioodi keskmise emiteeritud osade arvuga. Lahustatud tulu osa kohta arvutamiseks korrigeeritakse osanikule omistatavat puhaskasumit ja kaalutud keskmist olemasolevate osade arvu kõikide lahustatud potentsiaalsete lihtosatega, millel on lahustav mõju puhaskasumile osa kohta. Kuna ettevõttel puuduvad finantsinstrumendid, mis võivad tulevikus lahustada puhaskasumit osa kohta, on tava puhaskasum ja lahustunud puhaskasum osa kohta võrdsed.



**Lisa 2. Kapitalirendi nõuded**

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
<b>Netoinvesteering tähtaegade lõikes</b>	<b>EEK</b>	<b>EEK</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kuni 1 aasta	165 793	160 428	10 596	10 253
1 kuni 5 aastat	668 689	676 161	42 737	43 215
Üle 5 aasta	3 575 748	3 745 054	228 532	239 352
<b>Kokku netoinvesteering</b>	<b>4 410 230</b>	<b>4 581 643</b>	<b>281 865</b>	<b>292 820</b>
<b>Tulevaste perioodide instressitulu jaotus tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	270 138	284 501	17 265	18 183
1 kuni 5 aastat	982 131	1 039 486	62 770	66 435
Üle 5 aasta	1 727 191	1 998 034	110 388	127 698
<b>Kokku tulevaste perioodide intressitulu</b>	<b>2 979 460</b>	<b>3 322 021</b>	<b>190 423</b>	<b>212 316</b>
<b>Brutoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	435 931	444 929	27 861	28 436
1 kuni 5 aastat	1 650 820	1 715 647	105 507	109 650
Üle 5 aasta	5 302 939	5 743 088	338 920	367 050
<b>Kokku brutoinvesteering</b>	<b>7 389 690</b>	<b>7 903 664</b>	<b>472 288</b>	<b>505 136</b>

21.01.2005.a omandas LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ OÜ-lt Ilmarise Kvartal kapitalirendilepingutest tulenevad nõuded kapitalirentnike vastu kapitalirendimaksete tasumise osas summas 18 529 454 krooni (1 184 248 EUR) (põhiosamaksed vastavalt lepingutele). Kapitalirendilepingute alusvaluuta on Eesti kroon. Kapitalirendi aastaintress on vahemikus 6% kuni 8%. Intressimäär on fikseeritud. Lisaks tegi OÜ Ilmarise Kvartal tagastamatu makse summas 141 019 krooni (9 013 EUR) kapitalirendi lepingute nõuete ja nende lepingute klientidega seotud krediidiriskide katmiseks. See on arvestatud osana kapitalirendi nõuete soetusmaksumusest ja lahutatud netoinvesteeringust.

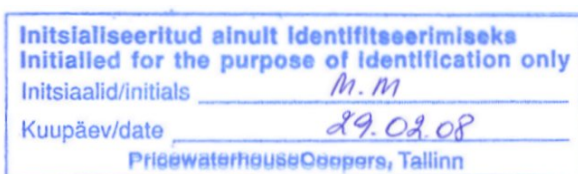
Kapitalirendilepingud on sõlmitud korterite rentimiseks rentnike poolt ja rendimaksete täielikul tasumisel vastavalt lepingule läheb korterite omandiõigus üle rentnikele. Lisaks on rentnikul õigus netoinvesteeringu summa täielikul tasumisel ennetähtaegselt omandada korterid enne rendiperioodi lõppu.

2007. aastal võõrandati 1 korteriomand kogusummas 70 642 krooni (4 515 EUR) ja tagastati põhiosamakseid summas 115 701 krooni (7 395 EUR). 2006. aastal kokku võõrandati 8 korteriomandit summas 5 827 068 krooni (EUR 372 418) ja tagastati põhiosamakseid summas 431 529 krooni (EUR 27 580). Aruande koostamise hetkeks on välja ostmata veel 8 korteriomandit.

Kõik kapitalirendi nõuded on panditud emiteeritud võlakirjade katteks. Pandi hoidjaks on AS Sampo pank, kes on ühtlasi depoopank ja tagatisagent (vt lisa 4). Tähtaja ületanud nõuete kohta vt krediidiriski kajastavast tabelist Lisa 9.

**Lisa 3. Muud nõuded**

Vastavalt kokkuleppele osalevad võlakirjade emissiooni korraldanud AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ning viimasest jagunenud AS GILD Financial Advisory Services võrdselt LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kahjumi katmises. Aruandeperioodi lõpu seisuga moodustab nõue nende ettevõtete suhtes 59 081 krooni (3 776 EUR).



**Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad**

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Kohustuste jaotus tähtaegade lõikes	EEK	EEK	EUR	EUR
Kuni 1 aasta	208 090	1 956 571	13 300	125 048
1 kuni 5 aastat	673 871	683 565	43 068	43 688
Üle 5 aasta	3 603 459	3 786 060	230 303	241 973
<b>Kokku kohustused võlakirjaomanikele</b>	<b>4 485 420</b>	<b>6 426 196</b>	<b>286 671</b>	<b>410 709</b>

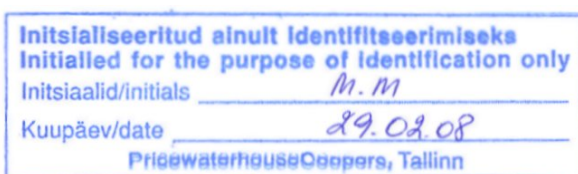
19. jaanuril 2005. a. viis AS LHV läbi Lisas 2 nimetatud kapitalirendi lepingute väärtpaberi kujule viidud võlakirjade suunatud pakkumise kogusummas 18 529 500 krooni (1 184 251 EUR).

Võlakirjad on kupongvõlakirjad, millel tasutakse intressi 5,8% aasta baasil. See on ka ühtlasi nende võlakirjade efektiivne intressimäär. Võlakirjade lunastusmakse ja intressimakse võlakirjaomanikele toimub kvartaalselt kvartalile järgneval kuul. Kuna järelturul ei ole tehinguid võlakirjadega tehtud (Lisa 10), siis ei ole võlakirjade õiglase väärtuse määramine praktiliselt võimalik, mistõttu ei ole seda väärtust siin eraldi välja toodud. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole ühtegi indikatsiooni, et see väärtus oleks oluliselt erinev bilansilisest väärtusest.

Aruande allkirjastamise ajaks on toimunud võlakirjaomanikele järgmised põhiosa- ja intressimaksed:

**(EEK)**

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivselt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivselt
19.04.2005	23 875	2 387 500	2 387 500	268 677	268 677
19.07.2005	30 128	3 012 800	5 400 300	235 863	504 540
19.10.2005	13 359	1 335 900	6 736 200	190 040	694 580
<b>Kokku lunastatud 2005</b>	<b>67 362</b>	<b>6 736 200</b>	<b>6 736 200</b>	<b>694 580</b>	<b>694 580</b>
19.01.2006	9 491	949 100	7 685 300	171 002	865 582
19.04.2006	22 767	2 276 700	9 962 000	157 241	1 022 823
19.07.2006	8 558	855 800	10 817 800	124 229	1 147 052
19.10.2006	13 586	1 358 600	12 176 400	111 820	1 258 872
<b>Kokku lunastatud 2006</b>	<b>54 402</b>	<b>5 440 200</b>	<b>12 176 400</b>	<b>564 292</b>	<b>1 258 872</b>
19.01.2007	17 435	1 743 500	13 919 900	92 120	1 350 992
19.04.2007	356	35 600	13 955 500	66 839	1 417 831
19.07.2007	1 054	105 400	14 060 900	66 323	1 484 154
19.10.2007	342	34 200	14 095 100	64 795	1 548 949
<b>Kokku lunastatud 2007</b>	<b>19 187</b>	<b>1 918 700</b>	<b>14 095 100</b>	<b>290 077</b>	<b>1 548 949</b>
19.01.2008	345	34 500	14 129 600	64 299	1 613 248
<b>Kokku</b>	<b>141 296</b>	<b>14 129 600</b>	<b>14 129 600</b>	<b>1 613 248</b>	<b>1 613 248</b>





(EUR)

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivelt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivelt
19.04.2005	23 875	152 589	152 589	17 172	17 172
19.07.2005	30 128	192 553	345 142	15 074	32 246
19.10.2005	13 359	85 380	430 522	12 146	44 392
<b>Kokku lunastatud 2005</b>	<b>67 362</b>	<b>430 522</b>	<b>430 522</b>	<b>44 392</b>	<b>44 392</b>
19.01.2006	9 491	60 659	491 181	10 929	55 321
19.04.2006	22 767	145 508	636 689	10 050	65 371
19.07.2006	8 558	54 696	691 385	7 940	73 311
19.10.2006	13 586	86 830	778 215	7 147	80 458
<b>Kokku lunastatud 2006</b>	<b>54 402</b>	<b>347 693</b>	<b>778 215</b>	<b>36 066</b>	<b>80 458</b>
19.01.2007	17 435	111 430	889 645	5 888	86 346
19.04.2007	356	2 275	891 920	4 271	90 617
19.07.2007	1 054	6 736	898 656	4 239	94 856
19.10.2007	342	2 186	900 842	4 141	98 997
<b>Kokku lunastatud 2007</b>	<b>19 187</b>	<b>122 627</b>	<b>900 842</b>	<b>18 539</b>	<b>98 997</b>
19.01.2008	345	2 204	903 046	4 109	103 106
<b>Kokku</b>	<b>141 296</b>	<b>903 046</b>	<b>903 046</b>	<b>103 106</b>	<b>103 106</b>

### Lisa 5. Omakapital osauhingus

Osaühingu osakapitaliks on alates selle asutamisest 40 000 krooni (2 556 EUR), mis moodustab ühe osa. 100% emattevõtteks on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, mis omakorda on 100% AS LHV Group tütarettevõtte. Lõplikku kontrolli AS-s LHV Group omab 67% häälteõigusega Rain Lõhmus ja olulist mõju omab 33% häälteõigusega Andres Viisemann. Osakapital on sisse makstud rahas.

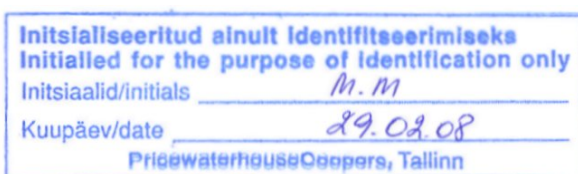
LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on spetsiaalselt asutatud osauhing rendituludega seotud võlakirjade emitteerimise ja nendega seotud kohustuste kandmiseks. Osaühingu osa on emissiooni toimumise järel antud hoiule emissiooni tagatisagendile, kelleks on AS Sampo Pank. Osa hoiule andmine on teostatud selliselt, et emitendi 100%-line osa on tagatisagendi lepingu alusel kantud AS Lõhmus, Haavel & Viisemann väärtpaberikontole AS-is Sampo Pank ning AS Sampo Pank on osa väärtpaberikontole kandmise järel blokeeritud väärtpaberikonto kasutamise ja käsutamise kuni tagatisagendi lepingu lõppemise või osa realiseerimise vajaduse tekkimiseni.

### Lisa 6. Segmendi aruandlus

Ettevõtte kogu müügitulu on saadud ettevõtte ainsast tegevusalast, milleks on kapitalirent ning kogu kapitalirendile antud kinnisvara asub Eestis. Eelpool toodust tulenevalt on ettevõttel ainult üks äritegevuse ja üks geograafiline segment. 2007. aastal on teenitud intressitulu kapitalirendilt summas 280 248 krooni (2006. aastal: 551 471)

### Lisa 7. Tegevuskulud

	2007 EEK	2006 EEK	2007 EUR	2006 EUR
Raamatupidamine ja audit	57 820	73 160	3 695	4 676
Tagatisagendi tasu	0	7 411	0	474
Muud tegevuskulud	28 168	24 229	1 801	1 548
<b>Kokku</b>	<b>85 988</b>	<b>104 800</b>	<b>5 496</b>	<b>6 698</b>



## Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted ja sidusettevõtteid);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Emaettevõttelt AS Lõhmus, Haavel & Viisemann on 2007. aasta jooksul ostetud teenuseid 28 320 krooni eest (1 810 EUR). 2006. aasta jooksul osteti samuti teenuseid 28 320 krooni eest (1 810 EUR).

Juhatuse liikmele pole makstud palka ega muid hüvitisi ei 2007. ega ka 2006. aastal.

## Lisa 9. Riskide juhtimine

Ettevõtte äritegevust ohustavate riskidena võib välja tuua finantsriskid ja operatsiooniriski. Ettevõtte üldine riskijuhtimise süsteem üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid efekte ettevõtte finantstegevusele. Ettevõtte juhatus ja LHV finantsosakond on vastutavad ettevõtte riskijuhtimise eest.

### 9.1. Finantsriskid

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururiskid

#### Krediidirisk

Ettevõtte jälgib pidevalt nõuete laekumise tähtaegadest kinnipidamist klientide poolt. Juriidiliselt kuulub kapitalirendilepingute alusel renditud kinnisvara ettevõttele, kuni nõuded on täies ulatuses laekunud, mistõttu olulist krediidiriski ettevõttele ei ole. Seda eeldusel, et hinnad kinnisvaraturul oluliselt ei lange, mille tõttu rendi- ja muude kaasnevate nõuete tagatiseks oleva kinnisvara hind võiks langeda alla nõudesumma nominaalväärtuse. Korterite 2004. aastal tehtud hindamisaktide järgselt on tagatised piisavad kapitalirendinõuete katmiseks. Viimase kolme aasta jooksul on hinnad kinnisvaraturul märgatavalt tõusnud, mistõttu tagatisvarast tulenevaid riske ei eksisteeri.

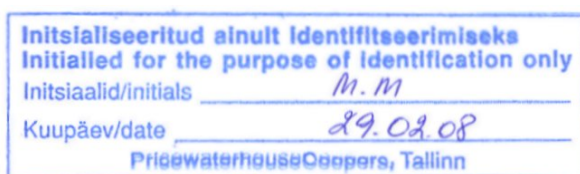
Maksetähtaegade lõikes jagunevad kapitalirendi nõuded järgnevalt:

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Lühiajalised ja allahindlusvajaduseta	4 393 589	4 570 818
Tähtaja ületanud, kuid allahindlusvajaduseta	16 641	10 825
<b>Nõuded kokku</b>	<b>4 410 230</b>	<b>4 581 643</b>

Seisuga 31.12.2007 ega 31.12.2006 ei ole ettevõtte individuaalselt nõudeid alla hinnanud.

#### Likviidsusrisk

Ettevõtte emiteeritud võlakirjade lunastustähtajad on vastavuses kapitalirendilepingute graafikujärgsete laekumistega. Rendimaksete hilinemisest tingitud likviidsusriski vältimiseks on ettevõttele täiendavalt emaettevõtte AS Lõhmus, Haavel & Viisemann garantii teostamiseks emiteeritud võlakirjade lepingujärgseid tagasimakseid õigeaegselt. Samuti on laekunud sihtotstarbeline makse (vt. Lisa 2) OÜ-lt Ilmarise Kvartal, kellelt võeti üle kinnisvara liisingportfell. Vt ka lisa 9.2.



Emiteeritud võlakirjade diskonteerimata rahavood tähtaegade lõikes:

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Kuni 1 aasta	403 940	2 162 834
1 kuni 5 aastat	1 629 211	1 701 229
Üle 5 aasta	5 332 414	5 773 420
<b>Kokku</b>	<b>7 365 564</b>	<b>9 637 483</b>

### **Tururiskid**

Põhiliseks tururiskiks ettevõtte tegevusest tulenevalt võib lugeda intressimäärariski. Intressimäärariski maandamiseks ei ole kapitalirendilepingute sõlmimisel kasutatud ujuvat intressi, kõik kapitalirendilepingud ning ka emiteeritud võlakirjad on fikseeritud intressiga. Kapitalirendilepingute intressimäär on vahemikus 6-8% ning emiteeritud võlakirjade intressimäär on 5.8%. Võlakirjade lunastamine toimub vastavalt kapitalirendinõuete graafikujärgsetele laekumistele. Kui kliendid soovivad kapitalirendilepinguid lõpetada ennetähtaegselt, siis on ettevõttel õigus lunastada emiteeritud võlakirju täiendavalt laekunud summas. Sellest tulenevalt puudub ettevõttel oluline intressirisk.

Ettevõtte kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Ettevõtte bilansis ei eksisteeri hinnariski kandvaid finantsinstrumente.

### **9.2. Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus**

Kapitalirendi nõudete ja emiteeritud võlakirjade puhul võib hetke intressimäärade järgsete oodatavate rahavoogude õiglase väärtus erineda kapitalirendi nõuete ja emiteeritud võlakirjade bilansilisest väärtusest. Kuna aga rentnikel on õigus kapitalirendi leping lõpetada praktiliselt igal ajal liisingperioodi jooksul ja seda on ka aktiivselt kasutatud, siis ei oleks õige arvestada neid rahavoogusid hetkel jõus olevatest lepingutest oodatavate rahavoogudena lähtudes lepingutes toodud graafikutest. Võlakirju on lunastatud täpselt samas mahus väljaostetud kapitalirendilepingutega. Seetõttu on juhatuse hinnatud ja otsustanud, et liisingnõuete ja emiteeritud võlakirjade õiglase väärtus koos vaadatuna ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest seisuga 31.12.2007 ega 31.12.2006. Perioodi jooksul kapitalirendilepingute sõlmimisest ja võlakirjade emiteerimisest kuni bilansikuupäevani on 6 kuu Euribor liikunud 2,253%-lt 4,707%-ni, mis annab üldise indikatsiooni selle perioodi jooksul toimunud üldisest turuintressimäärade muutusest.

### **9.3. Operatsioonirisk**

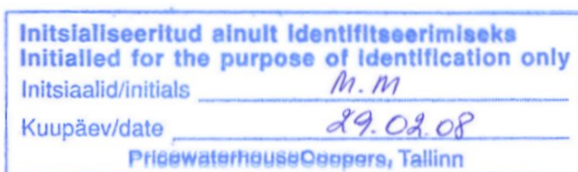
Operatsioonirisk on võimalik kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad protsessid, töötajad ja infosüsteemid või välised faktorid. Vastavalt emaettevõttes LHV kehtestatud poliitikale rakendatakse ka LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ puhul tööprotseduurides duaalsuse printsiipi, mille järgi peab tehingu teostamiseks olema vähemalt kahe teineteisest sõltumatu töötaja kinnitus.

### **Lisa 10. Kauplemisstatistika**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjadega ei ole ajavahemikul nende börsil noteerimisest 13.10.2005.a. kuni 31.12.2007.a. tehinguid toimunud ja seega ei ole ka infot hinnaliikumise kohta.

### **Lisa 11. Tingimuslikud kohustused**

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.



## SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

### Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

  
Urmas Kaarlep  
AS PricewaterhouseCoopers

  
Relika Mell  
Vannutatud audiitor

**Aruandeperioodi kasumi jaotamise ettepanek**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ juhatus teeb ettepaneku katta aruandeperioodi kasumiga summas 1 850 krooni eelmiste perioodide jaotamata kahjumeid.

**Juhatuses allkiri 2007.a. majandusaasta aruandele**

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<b><u>Juhatus:</u></b>			
Juhatuses liige	Tarmo Jüristo	29.02.2008	