

## **LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ**

**30. juuni 2008 a. lõppenud  
poolaasta vahearuanne  
(auditeerimata)**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

ESTONIA

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****Poolaasta vahearuanne 01.01.2008 – 30.06.2008**

<b>Ärini</b>	LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ
<b>Äiregistri 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>Tegevusaruanne</b> .....	<b>4</b>
<b>LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ I poolaasta raamatupidamise vahearuanne</b> .....	<b>5</b>
<b>Juhatuse deklaratsioon</b> .....	<b>5</b>
<b>Bilanss</b> .....	<b>6</b>
<b>Kasumiaruanne</b> .....	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b> .....	<b>7</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b> .....	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise poolaasta aruande lisad</b> .....	<b>9</b>
Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	9
Lisa 2. Kapitalirendi nõuded .....	9
Lisa 3. Muud nõuded.....	10
Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad .....	10
Lisa 5. Omakapital osatähtsus .....	11
Lisa 6. Segmendi aruandlus .....	11
Lisa 7. Tegevuskulud .....	11
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega .....	12
Lisa 9. Riskide juhtimine .....	12
Lisa 10. Kauplemissstatistika .....	13
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused.....	13

## 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 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 14 intressi- ja lunastusmakset. Lunastatud on 142 005 võlakirja 14 200 500 krooni (907 578 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, 2 097 (209 700 EEK / 13 402 EUR) lunastati 2007 aastal ja 709 on lunastatud 2008 aastal (70 900 EEK / 4 532 EUR). Võlakirjade kogus peale lunastusmakseid on 43 290 ja emissioonimaht nimiväärtuses on 4 329 000 krooni (276 673 EUR).

**LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ I poolaasta raamatupidamise vahearuanne****Juhatus deklaratsioon**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 13 toodud LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 30. juunil 2008 lõppenud I poolaasta raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

Kuupäev

Allkiri

**Juhatus:**

Juhatus liige

Tarmo Jüristo

25.08.2008

**Bilanss**

	Lisa	EEK 30.06.2008	EEK 31.12.2007	EUR 30.06.2008	EUR 31.12.2007
<b>Varad</b>					
Raha ja pangakontod		120 110	58 747	7 676	3 755
Kapitalirendi nõuded	2	4 331 653	4 410 230	276 843	281 865
Muud nõuded	3	10 381	59 081	663	3 776
<b>Varad kokku</b>		<b>4 462 144</b>	<b>4 528 058</b>	<b>285 183</b>	<b>289 396</b>
<b>Kohustused</b>					
Võlad hankijatele		4 720	0	302	0
Emiteeritud võlakirjad	4	4 414 786	4 485 420	282 156	286 671
<b>Kohustused kokku</b>		<b>4 419 506</b>	<b>4 485 420</b>	<b>282 458</b>	<b>286 671</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		0	-1 850	0	-118
Aruandeperioodi kasum/ -kahjum		0	1 850	0	118
<b>Omakapital kokku</b>		<b>42 638</b>	<b>42 638</b>	<b>2 725</b>	<b>2 725</b>
<b>Kohustused ja omakapital kokku</b>		<b>4 462 144</b>	<b>4 528 058</b>	<b>285 183</b>	<b>289 396</b>

**Kasumiaruanne**

	Lisa	EEK 6 kuud 2008	EEK 6 kuud 2007	EUR 6 kuud 2008	EUR 6 kuud 2007
Intressitulu kapitalirendilt	6	136 187	141 894	8 704	9 069
Intressikulu võlakirjadelt		-127 163	-138 339	-8 127	-8 841
<b>Neto teenustasutulu</b>		<b>9 024</b>	<b>3 555</b>	<b>577</b>	<b>228</b>
Tegevuskulud	7	-79 200	-61 705	-5 062	-3 944
Muud finantstulud ja -kulud		70 176	60 000	4 485	3 835
<b>Aruandeperioodi kasum / kahjum</b>		<b>0</b>	<b>1 850</b>	<b>0</b>	<b>119</b>
<b>Väljalastud osade keskmine arv</b>	5	1	1	1	1
Tava ja lahustatud puhaskasum osa kohta		0	1 850	0	119

Lisad lehekülgedel 9 kuni 13 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.

**Rahavoogude aruanne**

		EEK	EEK	EUR	EUR
		6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
	Lisa	2008	2007	2008	2007
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Äritegevusega seotud tulud		122 326	0	7 818	0
Äritegevusega seotud kulud		-78 976	-61 705	-5 047	-3 944
Tagastatud kapitalirendi nõuded	2	79 211	125 036	5 063	7 991
Saadud intressid		136 599	143 072	8 730	9 144
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>259 160</b>	<b>206 403</b>	<b>16 564</b>	<b>13 191</b>
<b>Rahavood finantseerimisest</b>					
Lunastatud võlakirjad	4	-69 700	-1 779 100	-4 455	-113 705
Makstud intressid	4	-128 097	-158 959	-8 187	-10 159
<b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>		<b>-197 797</b>	<b>-1 938 059</b>	<b>-12 642</b>	<b>-123 864</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>61 363</b>	<b>-1 731 656</b>	<b>3 922</b>	<b>-110 673</b>
Raha ja pangakontod perioodi alguses		58 747	1 885 341	3 755	120 495
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		120 110	153 685	7 676	9 822
<b>Raha ja pangakontode netomuutus</b>		<b>61 363</b>	<b>-1 731 656</b>	<b>3 922</b>	<b>-110 673</b>

Kuna investeerimistegevus on ettevõtte põhitegevuseks, siis on tavapärasel investeerimisega seotud rahavood kajastatud äritegevuse rahavoogudena.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 13 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.

**Omakapitali muutuste aruanne**

	<b>Osakapital</b>	<b>Reservkapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>EEK</b>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>-1 850</b>	<b>40 788</b>
I poolaasta 2007 a. kasum	0	0	1 850	1 850
<b>Saldo seisuga 30.06.2007</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>42 638</b>
II poolaasta 2007.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>42 638</b>
I poolaasta 2008.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 30.06.2008</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>42 638</b>
<b>EUR</b>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>-119</b>	<b>2 606</b>
I poolaasta 2007 a. kasum	0	0	119	119
<b>Saldo seisuga 30.06.2007</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2 725</b>
II poolaasta 2007.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2 725</b>
I poolaasta 2008.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 30.06.2008</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2 725</b>

Täpsem informatsioon on toodud lisas 5.

Lisad lehekülgedel 9 kuni 13 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.



## Raamatupidamise poolaasta aruande lisad

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

#### Koostamise alused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise vahearuanne perioodi 01.01.08 - 30.06.08 kohta on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Poolaasta vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, nagu 31.12.2007 aastal lõppenud majandusaasta aruandes.

Raamatupidamise I poolaasta aruande 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.

### Lisa 2. Kapitalirendi nõuded

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Netoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	169 924	165 793	10 860	10 596
1 kuni 5 aastat	689 768	668 689	44 084	42 737
Üle 5 aasta	3 471 961	3 575 748	221 899	228 532
<b>Kokku netoinvesteering</b>	<b>4 331 653</b>	<b>4 410 230</b>	<b>276 843</b>	<b>281 865</b>
<b>Tulevaste perioodide instressitulu jaotus tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	265 596	270 138	16 975	17 265
1 kuni 5 aastat	960 841	982 131	61 409	62 770
Üle 5 aasta	1 616 836	1 727 191	103 335	110 388
<b>Kokku tulevaste perioodide intressitulu</b>	<b>2 843 273</b>	<b>2 979 460</b>	<b>181 719</b>	<b>190 423</b>
<b>Brutoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	435 520	435 931	27 835	27 861
1 kuni 5 aastat	1 650 609	1 650 820	105 493	105 507
Üle 5 aasta	5 088 797	5 302 939	325 233	338 920
<b>Kokku brutoinvesteering</b>	<b>7 174 926</b>	<b>7 389 690</b>	<b>458 561</b>	<b>472 288</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). 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.

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 ennetõhtaegselt omandada korterid enne rendiperioodi lõppu.

Perioodil 01.01.2008 – 30.06.2008 ei võõrandatud ühtegi korterit, põhiosamakseid tagastati summas 62 554 krooni (3 998 EUR). Perioodil 01.01.2007 – 31.12.2007 võõrandati 1 korteriomand kogusummas 70 642 krooni (4 515 EUR) ja tagastati

põhiosamakseid summas 115 701 krooni (7 394 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. Vt. Lisa 4.

### 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 5 885 krooni (376 EUR).

Muude nõuete all on kajastatud ka 2008.aasta maamaksu ettemaks summas 4 496 krooni (287 EUR).

### Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
Kohustuste jaotus tähtaegade lõikes	EEK	EEK	EUR	EUR
Kuni 1 aasta	221 186	208 090	14 136	13 300
1 kuni 5 aastat	695 050	673 871	44 422	43 068
Üle 5 aasta	3 498 550	3 603 459	223 598	230 303
<b>Kokku kohustused võlakirjaomanikele</b>	<b>4 414 786</b>	<b>4 485 420</b>	<b>282 156</b>	<b>286 671</b>

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

Võlakirjad on kupongivõlakirjad, milledele tasutakse intressi 5,8% aasta baasil. Võlakirjade lunastusmakse ja intressimakse võlakirjaomanikele toimub kvartaalselt kvartalile järgneval kuul.

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
19.04.2008	352	35 200	14 164 800	63 799	1 677 046
19.07.2008	357	35 700	14 200 500	63 288	1 740 334
<b>Kokku</b>	<b>142 005</b>	<b>14 200 500</b>	<b>14 200 500</b>	<b>1 740 334</b>	<b>1 740 334</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
19.04.2008	352	2 250	905 296	4 077	107 183
19.07.2008	357	2 282	907 578	4 045	111 228
<b>Kokku</b>	<b>142 005</b>	<b>907 578</b>	<b>907 578</b>	<b>111 228</b>	<b>111 228</b>

### Lisa 5. Omakapital osauhingus

Osauhingu osakapitaliks on alates selle asutamisest 40 000 krooni (2 556 EUR), mis moodustab ühe osa. 100% emaettevõtteks on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, mis omakorda on 100% AS LHV Group tütarettevõte. Osakapital on sisse makstud rahas.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on spetsiaalselt asutatud osauhing rendituludega seotud võlakirjade emiteerimise ja nendega seotud kohustuste kandmiseks. Osauhingu 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. 2008 a. I poolaastal on teenitud intressitulu kapitalirendilt summas 136 187 krooni (I poolaasta 2007: 141 894).

### Lisa 7. Tegevuskulud

	EEK 6 kuud 2008	EEK 6 kuud 2007	EUR 6 kuud 2008	EUR 6 kuud 2007
Raamatupidamine ja audit	67 732	43 660	4 329	2 790
Muud tegevuskulud	11 468	0	733	0
<b>Kokku</b>	<b>79 200</b>	<b>18 045</b>	<b>5 062</b>	<b>1 154</b>

## Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Käesoleva LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Emaettevõttelt AS Lõhmus, Haavel & Viisemann on 2008. aasta I poolaasta jooksul ostetud teenuseid 14 160 krooni eest (905 EUR). 2007. aasta I poolaasta jooksul osteti samuti teenuseid 14 160 krooni eest (905 EUR).

Juhatuse liikmele pole makstud palka ega muid hüvitisi ei 2008. ega ka 2007. 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 kapiraalirendinõuete katmiseks. Viimase kolme aasta jooksul on hinnad kinnisvaraturul märgatavalt tõusnud, mistõttu tagatisvarast tulenevaid riske ei eksisteeri.

Krediidiriskist tulenevalt jagunevad kapitalirendi nõuded järgnevalt:

	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Jooksvad nõuded	4 312 309	4 393 589
Tähtaja ületanud nõuded	19 344	16 641
<b>Kokku</b>	<b>4 331 653</b>	<b>4 410 230</b>

Seisuga 30.06.2008 ega 31.12.2007 ei ole nõudeid alla hinnatud.

#### 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.

**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 intressimäärad 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**.

**9.2. Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus**

Seisuga 30.06.2008 ei erine finantsvarade ja -kohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

**9.3. Operatsioonirisk**

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

**Lisa 10. Kauplemiss statistika**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjadega ei ole ajavahemikul nende börsil noteerimisest 13.10.2005.a. kuni 30.06.2008.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.