

# **LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ**

## **Majandusaasta aruanne 2008**

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****Majandusaasta aruanne**                      **01.01.2008 – 31.12.2008****Ärinimi**    LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ**Äriregistri number**                              11050254**Juriidiline aadress**                              Tartu mnt 2, Tallinn 10145**Telefon**    (372) 6 800 401**Faks**    (372) 6 800 410**Põhitegevusala**                                      Kapitalirent**Juhatus**    Tarmo Jüristo**Audiitor**    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.....	16
Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad.....	16
Lisa 5. Omakapitali osaühingus.....	17
Lisa 6. Segmendi aruandlus.....	17
Lisa 7. Tegevuskulud.....	17
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega.....	17
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 2008.a. majandusaasta aruandele.....</b>	<b>22</b>
<b>Tulude jaotus vastavalt EMTAK 2008 .....</b>	<b>23</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, tööjookulusid 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 16 intressi- ja lunastusmakset. Lunastatud on 142 736 võlakirja 14 273 600 krooni (912 248 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 42 559 ja emissioonimaht nimiväärtuses on 4 255 900 krooni (272 002 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.

## LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise aastaaruanne

### Juhatusdeklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 2008 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:

Juhatusliige

Tarmo Jüristo

14.04.2009



**Bilanss**

		EEK	EEK	EUR	EUR
	Lisa	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
<b>Varad</b>					
Raha ja raha ekvivalendid		116 511	58 747	7 446	3 755
Kapitalirendi nõuded	2	4 245 873	4 410 230	271 361	281 865
Muud nõuded	3	31 090	59 081	1 987	3 776
<b>Varad kokku</b>		<b>4 393 474</b>	<b>4 528 058</b>	<b>280 794</b>	<b>289 396</b>
<b>Kohustused</b>					
Ettemakstud tulud		8 949	0	572	0
Emiteeritud võlakirjad	4	4 341 887	4 485 420	277 497	286 671
<b>Kohustused kokku</b>		<b>4 350 836</b>	<b>4 485 420</b>	<b>278 069</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 kahjum		0	-1 850	0	-118
Aruandeperioodi kasum		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>4 393 474</b>	<b>4 528 058</b>	<b>280 794</b>	<b>289 396</b>

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials IK  
 Kuupäev/date 14.04.09  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Kasumiaruanne**

	<b>Lisa</b>	<b>EEK 2008</b>	<b>EEK 2007</b>	<b>EUR 2008</b>	<b>EUR 2007</b>
Intressitulu kapitalirendilt	6	270 138	280 248	17 265	17 911
Intressikulu võlakirjadelt		-252 523	-268 001	-16 139	-17 128
<b>Neto intressitulu</b>		<b>17 615</b>	<b>12 247</b>	<b>1 126</b>	<b>783</b>
Muud äritulud	3	94 335	59 081	6 029	3 776
Tegevuskulud	7	-113 442	-85 988	-7 250	-5 496
Muud finantstulud ja -kulud		1 492	16 510	95	1 056
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>0</b>	<b>1 850</b>	<b>0</b>	<b>119</b>
Väljalastud osade keskmine arv	5	1	1	1	1
Tava ja lahustatud puhaskasum osa kohta		0	1 850	0	119

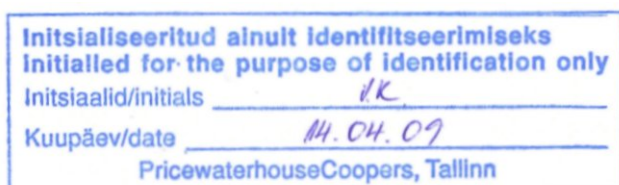
Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

<b>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks</b> <b>Initialed for the purpose of identification only</b> Initsiaalid/initials <u>IK</u> Kuupäev/date <u>14.04.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

**Rahavoogude aruanne**

	Lisa	EEK 2008	EEK 2007	EUR 2008	EUR 2007
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Äritegevusega seotud tulud		122 326	0	7 818	0
Äritegevusega seotud kulud		-113 442	-85 988	-7 250	-5 496
Laekunud kapitalirendi nõuded	2	173 940	186 343	11 117	11 909
Saadud intressid		270 997	281 828	17 320	18 012
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>453 821</b>	<b>382 183</b>	<b>29 004</b>	<b>24 426</b>
<b>Rahavood finantseerimisest</b>					
Lunastatud võlakirjad	4	-141 900	-1 918 700	-9 069	-122 627
Makstud intressid	4	-254 156	-290 077	-16 244	-18 539
<b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>		<b>-396 056</b>	<b>-2 208 777</b>	<b>-25 313</b>	<b>-141 167</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>57 764</b>	<b>-1 826 594</b>	<b>3 692</b>	<b>-116 741</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		58 747	1 885 341	3 755	120 495
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		116 511	58 747	7 446	3 755
<b>Raha ja raha ekvivalendid netomuutus</b>		<b>57 764</b>	<b>-1 826 594</b>	<b>3 692</b>	<b>-116 741</b>

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.



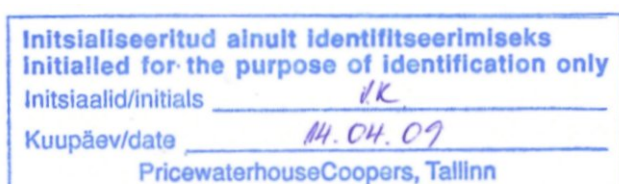


**Omakapitali muutuste aruanne**

	<b>Osakapital</b>	<b>Kohustuslik 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>
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>
2008. a kasum	0	0	0	<b>0</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</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>
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>
2008. a kasum	0	0	0	<b>0</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</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 lahutamatud 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.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 14. aprillil 2009.a.

#### Koostamise alused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 2008 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 ettevõttes järjepidevalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

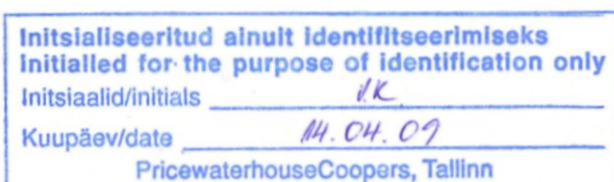
Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2008 ja lõppes 31. detsembril 2008. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides (mis on ettevõtte arvestus ja esmane esitusvaluuta) ja Eurodes (mis on täiendav finantsinformatsioon vastavalt Eesti Väärtpapieribörsi nõuetele), kui ei ole märgitud 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. 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 on kohustuslikud ettevõtte aruandeaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2008 või hiljem. 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 2008.a. ja millel võiks olla oluline mõju ettevõtte finantsaruannetele

Finantsvarade ümberklassifitseerimine – muudatused standarditesse IAS 39 “Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine” ning IFRS 7 “Avalikustatav informatsioon” ja hilisem muudatus: Finantsvarade ümberklassifitseerimine: rakenduskuupäev ja üleminekureeglid. Muudatused lubavad ettevõtetele järgmisi valikuid: (a) klassifitseerida finantsvara välja kauplemisesmärgil soetatud finantsvarade kategooriast, kui harvadel juhtudel vara ei hoita enam edasimüügi või tagasiostu eesmärgil lähitulevikus; ja (b) klassifitseerida müügiotel või kauplemisesmärgil soetatud finantsvara ümber laenude ja nõuete kategooriasse, kui ettevõttel on kavatsus ja suutlikkus finantsvara hoida lunastustähtajani (eeldusel, et vara vastab laenude ja nõuete definitsioonile). Ettevõtte ei ole aruandeperioodil rakendanud ümberklassifitseerimise valikuid, seega ei mõjuta muudatused ettevõtte finantsaruannet.



Tõlgendus IFRIC 11 „IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega“ (rakendus 1. märtsil 2007 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Antud tõlgendus sisaldab juhiseid, mis puudutavad järgmisi teemasid: standardi IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ rakendamine aktsiate või osadega makstavate tehingute puhul, mille sõlmivad kaks või enam seotud osapoolt; ning raamatupidamisarvestus järgmistel juhtudel: ettevõtte annab oma töötajatele õiguse omakapitaliinstrumentide omandamiseks, mida võib või peab tagasi ostma kolmandalt osapoolelt, täitmaks oma kohustusi töötajate ees; või ettevõtte või selle omanik annab ettevõtte töötajatele õiguse omandada ettevõtte omakapitaliinstrumente, ja nende instrumentide pakkuja on ettevõtte omanik. Tõlgendus pole aruandeperioodil mõjutanud ettevõtte finantsaruannet.

(b) Välja antud standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis on ettevõttele kohustuslikud ning rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad peale 1. jaanuari 2008

IAS 1 (muudatus) – Finantsaruannete esitamine (jõustus 1. jaanuaril 2009):

IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiootel finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Kontserni hinnangul mõjutab muudetud standard IAS 1 kontserni põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjuta tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid. Ettevõtte rakendab muudatusi alates 1. jaanuar 2009.

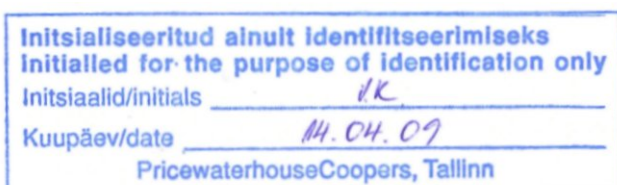
IAS 27 (muudetud) – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (jõustus 1. jaanuaril 2009):

Standard nõuab vähemusaktsionäridega sooritatud tehingute otsest kajastamist omakapitalis, tingimusel, et emaettevõttele säilib kontroll ettevõtte üle. Lisaks täpsustab standard tütarettevõtte üle lõppenud kontrolli raamatupidamisarvestust, s.t. nõuab ülejäänud aktsiate või osade ümberhindlust õiglasesse väärtusesse, kusjuures tekkinud erinevused kajastatakse kasumiaruandes. Ettevõtte rakendab muudatusi alates 1. jaanuar 2009.

Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008). 2007.a otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, et teha vajalikke, kuid mitte-kiireloomulisi muudatusi IFRS-desse. Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogia muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiootel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontroll tütarettevõtte üle kaob; kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16-le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärke definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiootel tütarettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühisettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande kategooria definitsiooni muutmise selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse mõõtmisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt finantsaruannet.

(c) Standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud, kuid mis võivad avaldada mõju ettevõtte aruannetele

IFRS 8 – Tegevussegmendid (jõustus 1. jaanuarist 2009)



IAS 23 (muudatus) – Laenukasutuse kulutused (jõustub 1. jaanuarist 2009)

IAS 32 ja IAS 1 muudatus - Ennetähtaegse tagasikutsumisõigusega finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused (jõustub 1. jaanuarist 2009).

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 "Finantsinstrumendid: Avalikustatava informatsioon" muudatus (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse mõõtmise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse mõõtmise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust.

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

IFRS 3 (muudetud) – Äriühendused (rakendub 1. juulist 2009)

IFRIC 12 – Teenuste kontsessioonikokkulepped (rakendus 1. jaanuarist 2009)

IFRIC 13 – Kliendilojaalsuse programmid (rakendus 1. jaanuarist 2009)

IFRIC 14, IAS 19 - Kindlaksmääratud hüvitisega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime (rakendus 1. jaanuarist 2009)

IFRIC 15 – Kinnisvara ehituslepingud (rakendub 1. jaanuarist 2009)

IFRIC 16 - Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine (rakendus 1. oktoobrist 2008)

IFRIC 17 - Mitterahaliste varade üleandmine omanikele (rakendub 1. juulist 2009)

IFRIC 18 - Klientide poolt üleantavad varad (rakendub 1. juulist 2009)

IFRS 1 - Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine (rakendub 1. juulist 2009)

IFRS 1 ja IAS 27 muudatus - Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus (rakendus 1. jaanuarist 2009)

IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine: “Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid (rakendub 1. juulist 2009)

### Arvestus- ja esitusvaluuta

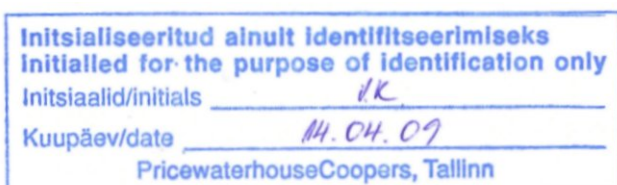
Ettevõtte käesoleva aruande esitusvaluutaks on Eesti kroon. Lähtudes Tallinna Börsi nõuetest on aruande finantsnäitajad lisaks Eesti kroonile esitatud ka eurodes. Kuna Eesti krooni ja euro vahetuskurss on Eesti Panga poolt fikseeritud suhtega 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki ümberarvestusel valuutakursi 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 valuutakurside 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 hoiuiseid pankades ning tähtajalisi hoiuiseid 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 kategooriasse kuuluvaid finantsvarasid.

## Laenuid ja nõuded

Laenuid ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenuid 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 allahindlused) ning arvestab järgmistel perioodidel intressitulu nõudelt kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Laekumata intressid nõuetelt on kajastatud real kapitalirendi nõuded.

## Kapitalirendinõuded

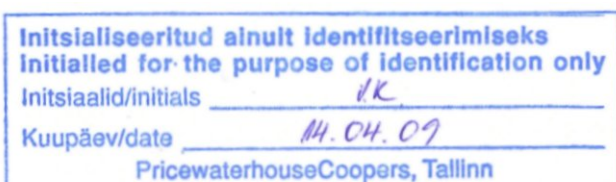
Kapitalirenditehinguks loetakse renditehingut, mille korral kõik olulised vara kasutamisest tulenevad riskid ja hüved lähevad rendileandjalt üle rentnikule. Vara juriidiline omandiõigus võib rentnikule üle minna rendiperioodi lõppedes. Kapitalirendilepinguist tulenevaid nõudeid kajastatakse nende liisingmaksete ajatatud nüüdisväärtuses, 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 usaldusväärsus. 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.

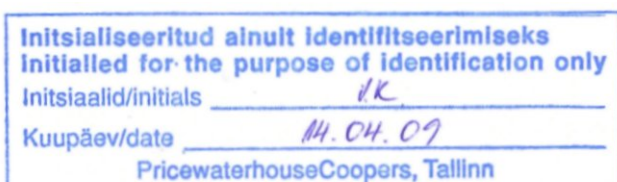
Intressitulu kajastatakse kui „Intressitulu“ siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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 tulevase krediidikahjumeid. 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.

### Ettevõtte tulumaks

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 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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

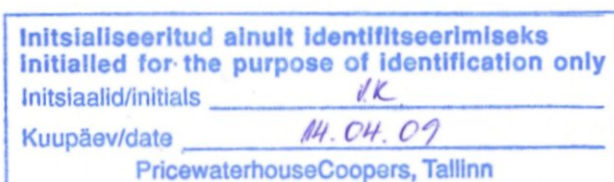
Tava puhaskasum osa kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasum perioodi keskmise emiteeritud osade arvuga. Lahustatud tulu osa kohta arutamiseks korrigeeritakse osanikule omistatavat puhaskasumit ja kaalutud keskmist olemasolevate osade arvu kõikide lahustatud potentsiaalsete lihtosatega, millel 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

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Netoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	161 230	165 793	10 304	10 596
1 kuni 5 aastat	711 515	668 689	45 474	42 737
Üle 5 aasta	3 373 128	3 575 748	215 582	228 532
<b>Kokku netoinvesteering</b>	<b>4 245 873</b>	<b>4 410 230</b>	<b>271 360</b>	<b>281 865</b>
<b>Tulevaste perioodide instressitulu jaotus tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	260 910	270 138	16 675	17 265
1 kuni 5 aastat	938 876	982 131	60 005	62 770
Üle 5 aasta	1 509 536	1 727 191	96 477	110 388
<b>Kokku tulevaste perioodide intressitulu</b>	<b>2 709 322</b>	<b>2 979 460</b>	<b>173 157</b>	<b>190 423</b>
<b>Brutoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	422 140	435 931	26 980	27 861
1 kuni 5 aastat	1 650 391	1 650 820	105 479	105 507
Üle 5 aasta	4 882 664	5 302 939	312 059	338 920
<b>Kokku brutoinvesteering</b>	<b>6 955 195</b>	<b>7 389 690</b>	<b>444 518</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) (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 soetusmaksumuselt 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.



2008. aastal ei võõrandatud ühtegi korteromandit, põhiosamakseid tagastati summas 127 952 krooni (8 178 EUR). 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 Danske Bank A/S Eesti filiaal, 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 jooksul on kahjumi katteks tulusid arvestatud 94 335 tuhat krooni (6 029 EUR), millest nõue nende ettevõtete suhtes moodustab aasta lõpu seisuga 31 089 krooni (1 987 EUR).

### Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad

Kohustuste jaotus tähtaegade lõikes	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
Kuni 1 aasta	226 323	208 090	14 465	13 300
1 kuni 5 aastat	716 901	673 871	45 818	43 068
Üle 5 aasta	3 398 663	3 603 459	217 214	230 303
<b>Kokku kohustused võlakirjaomanikele</b>	<b>4 341 887</b>	<b>4 485 420</b>	<b>277 497</b>	<b>286 671</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 kupongivõlakirjad, 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.

2007-2009.a. toimunud võlakirjaomanikele järgmised põhiosa- ja intressimaksed:

(EEK)

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivselt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivselt
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
19.10.2008	365	36 500	14 237 000	62 771	1 803 105
<b>Kokku lunastatud 2008</b>	<b>1 419</b>	<b>141 900</b>	<b>14 237 000</b>	<b>254 156</b>	<b>1 803 105</b>
19.01.2009	366	36 600	14 273 600	62 241	1 865 346

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials IK  
 Kuupäev/date 14.04.09  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



(EUR)

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivelt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivselt
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
19.10.2008	365	2 332	909 908	4 012	115 240
<b>Kokku lunastatud 2008</b>	<b>1 419</b>	<b>9 068</b>	<b>909 908</b>	<b>16 243</b>	<b>115 240</b>
19.01.2009	366	2 338	912 246	3 978	119 218

### Lisa 5. Omakapital osaühingus

Osaühingu 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 tütarettevõtte. Lõplikku kontrolli AS-s LHV Group omab 67% hääleõigusega Rain Lõhmus ja olulist mõju omab 33% hääleõigusega Andres Viisemann. Osakapital on sisse makstud rahas.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on spetsiaalselt asutatud osaühing rendituludega seotud võlakirjade emitteerimise ja nendega seotud kohustuste kandmiseks. Osaühingu osa on emissiooni toimumise järel antud hoiule emissiooni tagatisagendile, kelleks on Danske Bank A/S Eesti filiaal. Osa hoiule andmine on teostatud selliselt, et emitendi 100%-line osa on tagatisagendi lepingu alusel kantud AS Lõhmus, Haavel & Viisemann väärtpaberikontole Danske Bank A/S Eesti filiaalis ning Danske Bank A/S Eesti filiaal 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. aastal on teenitud intressitulu kapitalirendilt summas 270 138 krooni (2007. aastal: 280 248).

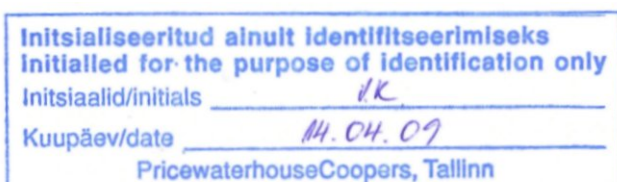
### Lisa 7. Tegevuskulud

	2008 EEK	2007 EEK	2008 EUR	2007 EUR
Raamatupidamine ja audit	81 892	57 820	5 234	3 695
Muud tegevuskulud	31 550	28 168	2 016	1 801
<b>Kokku</b>	<b>113 442</b>	<b>85 988</b>	<b>7 250</b>	<b>5 496</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.

Emaettevõttel AS Lõhmus, Haavel & Viisemann on 2008. aasta jooksul ostetud teenuseid, milleks on raamatupidamine, 28 320 krooni eest (1 810 EUR). 2007. aasta jooksul osteti samuti teenuseid 28 320 krooni eest (1 810 EUR).

Juhatusel 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 ettevõttel ei ole. Seda eeldusel, et hinnad kinnisvaraturul ei lange oluliselt alla 2004 aasta väärtuse, mille tõttu rendi- ja muude kaasnevate nõuete tagatiseks oleva kinnisvara hind võiks langeda alla nõudesumma nominaalväärtuse. Käesolevaks hetkeks on vahepeal märgatavalt tõusnud hinnad kinnisvaraturul tagasi jõudnud 2004. aasta tasemele, mil koostatud hindamisaktide järgselt on tagatised piisavad kapitalirendinõuete katmiseks ning tagatisvarast tulenevaid riske ei eksisteeri.

Maksetähtaegade lõikes jagunevad kapitalirendi nõuded järgnevalt:

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Lühiajalised ja allahindlusvajaduseta	4 238 164	4 393 589
Tähtaja ületanud, kuid allahindlusvajaduseta	7 709	16 641
<b>Nõuded kokku</b>	<b>4 245 873</b>	<b>4 410 230</b>

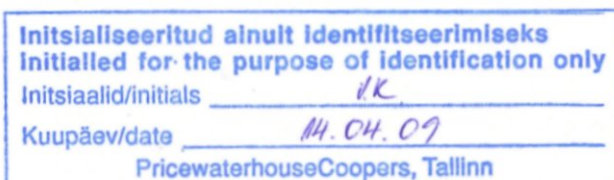
Seisuga 31.12.2008 on alla hinnatud tähtaja ületanud nõuded 11 930 krooni (762 EUR) , seisuga 31.12.2007 ei ole nõudeid alla hinnatud.

#### Likviidsusrisk

Ettevõtte emiteeritud võlakirjade lunastustähtajad on vastavuses kapitalirendilepingute graafikujärgsete laekumistega. Rendimaksete hilinemisest tingitud likviidsusriski vältimiseks on ettevõttel 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>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Kuni 1 aasta	415 483	403 940
1 kuni 5 aastat	1 630 811	1 629 211
Üle 5 aasta	4 914 605	5 332 414
<b>Kokku</b>	<b>6 960 898</b>	<b>7 365 564</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 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.

Ettevõtte bilansis ei eksisteeri hinnariski kandvaid finantsinstrumente.

### **9.2. Finantsvarade ja –kohustuste õiglane väärtus**

Kapitalirendi nõudete ja emiteeritud võlakirjade puhul võib hetke intressimäärade järgsete oodatavate rahavoogude õiglane väärtus erineda kapitalirendi nõuete ja emiteeritud võlakirjade bilansilisest väärtusest. Kuna aga rentnikel on õigus kapitalirendi leping lõpetada praktiliselt igal ajal liisingperioodi jooksul, 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 õiglane väärtus koos vaadatuna ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest seisuga 31.12.2008 ega 31.12.2007. Perioodi jooksul kapitalirendilepingute sõlmimisest ja võlakirjade emiteerimisest kuni bilansikuupäevani on 6 kuu Euribor liikunud 2,253%-lt 2,971 %-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 ematähele 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.

### **9.4 Majanduskriisi mõjud**

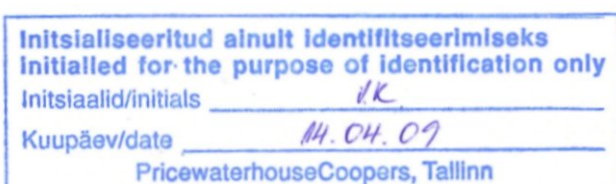
Ettevõtte on hinnatud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Oluliseks ettevõtte tegevust mõjutavaks asjaoluks on klientide maksejõulisus. Ettevõtte ei ole täheldanud klientide maksevõime vähenemist. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile 2009. aastal. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

## **Lisa 10. Kauplemissstatistika**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjadega ei ole ajavahemikul nende börsil noteerimisest 13.10.2005.a. kuni 31.12.2008.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.



## SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 korrektse 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 arvnaõtjate 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 arvamus avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Tiit Raimla  
AS PricewaterhouseCoopers




Relika Mell  
Vannutatud audiitor

14. aprill 2009

## **Aruandeperioodi kasumi jaotamise ettepanek**

2008.a. kasum oli 0 krooni, mistõttu kasumi jaotamise ettepanekut ei koostata.

**Juhatuses allkiri 2008.a. majandusaasta aruandele**

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<b><u>Juhatus:</u></b>			
Juhatuses liige	Tarmo Jüristo	14.04.2009	

**Tulude jaotus vastavalt EMTAK 2008**

<b>EMTAK</b>	<b>Tegevusala</b>	<b>2008</b>
64911	Kapitalirent	270 138
	<b>Müügitulu kokku</b>	<b>270 138</b>