



# Q VARA

2007. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

## Q VARA AS REKVISIIDID

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007  
Registrikood: 10907184  
Address: Mustamäe tee 54  
10621 Tallinn  
Eesti Vabariik  
Telefon: +372 668 1600  
Faks: +372 668 1601  
E-mail: [info@qvara.ee](mailto:info@qvara.ee)  
Interneti kodulehekülg: [www.qvara.ee](http://www.qvara.ee)  
Põhitegevused: Kinnisvaraarendus (EMTAK: 41101)  
Ehitus (EMTAK: 41201)  
Kinnisvara haldus (EMTAK: 68321)  
Nõukogu: Ivo Lillepea, Jürgen Järvik, Tanel Peeters  
Juhatus: Meelis Šokman, Alo Lillepea  
Audiitor: AS Deloitte Audit Eesti

## SISUKORD

Väärtused .....	4
Nõukogu esimehe pöördumine .....	5
Juhatuse esimehe pöördumine .....	6
Tähtsamad finantsnäitajad .....	8
Suhtarvude selgitused .....	8
2007. aasta tulemuste olulisimad mõjutajad .....	9
Tegevusalade ülevaade .....	12
Organisatsioon ja inimesed .....	14
Arendusprojektide ülevaade .....	16
Finantstulemused .....	21
Eesmärgid 2008. aastaks .....	23
Omanikud .....	24
Hea ühingujuhtimise tava .....	25
Raamatupidamise aastaaruanne .....	27
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta aruandele .....	78
Sõltumatu audiitori järeldusotsus .....	79



## VÄÄRTUSED

- Me töötame sellepärast, et see on lahe;
- Me ei piira ennast kunagi ühegi konkreetse tegevusalaga;
- Me usume inimestesse;
- Me armastame perekonda;
- Me arendame ettevõtteid ümber oma põhikompetentside;
- Me ei ürita oma töötajaid ettevõtte küige aheldada. Me usume vabaduse ja vaba tahte jõudu;
- Meie jaoks on OK inimeste ümberpaigutamine ettevõtete vahel;
- Me paneme oma võimend alati proovile;
- Me ei aktsepteeri pimesi traditsioonilisi juhtimispõhimõtteid;
- Me tahame alati probleemide sisust aru saada;
- Me oleme ausad;
- Me väärtustame avatud suhtlemist;
- Me oleme igas ettevõttes strateegilised investorid. Ükskõik, kas meile kuulub 24 või 100%;
- Me kontrollime kõiki oma allhankijaid ning võtame endale täieliku vastutuse nende vigade eest.



VÄÄRTUSED

## NÕUKOGU ESIMEHE PÕÖRDUMINE

Q Vara asutamisel sätestasime oma väärtused, mis on toodud alati meie aastaaruande esimeses osas, enne minu ja Meelise arvamusaavaldusi majandusaasta tulemuste kohta. Ma arvan, et see on oluline, sest see näitab asjade tähtsust meie jaoks. Meile meeldib ehitada inimestele ilusaid ja mugavaid maju. Meile meeldib ehitada ettevõtetele majanduslikult hästi toimivaid hooneid. Väga tähtis on lisaks funktsionaalsusele ka ilu.

2007. aasta oli kainestav. Isegi väga. 2004-2007 oli võimalik ehitada midagi tõeliselt õudsat ja see ka sealjuures edukalt realiseerida. Tõusva turu tingimustes vaatasin tihti tühjade silmadega uut ehitatud kolemaja ja mõtlesin sellele, et kahjuks peavad minu lapsed sellise keskkonnaga kuidagi hakkama saama. Ma ei taha hetkekski väita, et Q Vara poolt ehitatud-arendatud keskkonnad on veatud. Oleme iga ehitatud ruutmeetriga midagi õppinud, uusi mõtteid kõrva taha pannud. Oluline on siinkohal öelda MEIE kuna aruande kinnitamise hetkeks alles jäänud Q Vara meeskond on selline, kes suudab nüüd juba ilu ja funktsionaalsust mõistlikult kombineerida. See on väga tähtis. Tänaoleks oleme ka sealmaal, et ei pea enam otstarbekaks inimesi koondada. Oleme piisavalt õhukesed ja säilitanud oma põhilised kompetentsid. See annab meile võimaluse areneda edasi oma peamistel turgudel ja teha lähima paari aasta jooksul huvitavaid investeeringuid.

Usun, et kinnisvarasektori viimaste aastate rahaline glamuur on läbi. Kasumimarginaalid on (sõltuvalt aruandluse printsiipidest) nüüd mõnda aega negatiivsed ja stabiliseeruvad alles 2009. aasta jooksul. Loogiline pikaajaline netomarginaali määr kogu sektoris on ca 3-5%, seda nii materjali müüjatel, ehitajatel kui ka arendajatel. Minu arvates ennustab see järsku kinnisvarahindade korrigeerumist 2008-2009. aasta jooksul. 20-40% hindade kukkumine on täiesti realistlik.

Samas on selge see, et nõudlus kvaliteetsete elu- ja äripindade järele on olemas. Lihtsalt ületarbimise aeg on läbi. See on hea. 2007. aasta jooksul olen korduvalt mõelnud, et mida saab veel teha selleks, et ettevõtte käekäik oleks parem. Likviidsuse hoidmiseks kinnistute müümine, kulubaasi kontrollimine ja muu selline on sisuliselt tavaline tegevus. Mineviku tegemised annavad olulist efekti ka täna- Q Vara on suurema kontseptsiooni liige, kus on investeeringuid nii metsamaadesse kui ka põllumajandusse. Hea on see, et muud grupi sektorid on tõusuteel. Lisaks sellele on kasuks tulnud kaks riskijuhtimisprintsiipi - me ei ole ostnud ühtki kinnistut turu tippheitel ja lisaks sellele ei ole ühegi kinnistu vastu võtnud rohkem laenu kui 40-45% selle väärtusest.

Ent vaatamata sellele pean ütleva, et mineviku tegemised pole olnud piisavad. Tahaks rohkem. Seetõttu teeme laiapõhjalist koostööd investeerimisfondidega, et teostada uusi investeeringuid stabiilsete partneritega. Kuid mis veel tähtsam, hoiame kinni oma väärtustest ja nišist. See on lihtne ja samas keeruline. Me ehitame ainult ilusaid maju. Selleks hoiame oma inimesi.

Aruande kinnitamise hetkeks on minust saanud juhatuse liige. Keerulised ajad nõuavad rohkem panustamist. Seda enam naudin neid mõningaid ridu siin.

Alo Lillepea



## JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Möödunud aasta peamisteks märksõnadeks Q Vara jaoks olid Baltikumi kinnisvaraturu jahenemine, pankade finantseerimistingimuste karmistumine ning ettevõtte likviidsuse juhtimine. Aasta alguses ootasime majanduskasvu olulist aeglustumist ja kinnisvaraturu jahenemist, kuid siiski oli nende protsesside koosmõju tugevam kui oskasime eeldada. Kinnisvaraturg on oma olemuselt kapitalimahukas ja sõltub paljuski kapitali kättesaadavusest ning hinnast nii ostjale kui ka arendajale. Ehk turutrendi üldine muutumine sõltub paljuski finantseerijate tahtest ja tarkusest.

Kui Eestis oleme viimase kahe kuu jooksul märganud esimesi õrnu märke inimeste usalduse taastumisest, siis Lätis oleme languse põhja veel teel ja muutusi ootame umbes aasta möödudes. Leedus on olukord stabiilsem ning nii olulisi korrektsioone me ei oota, kuid muutusi on kindlasti tulemas ka seal.

Olulisemad muutused toimusid eelkõige eluaseme sektoris. Seisma jäid projektid, kus ei olnud läbimõeldud elukeskkonda, eluasemete planeeringuid ning asukoht oli kehv. Eelnevatel aastatel oli tegu selgelt kinnisvara buumiga, mis tähendas, et osteti kõike ja kuna osteti kõike, siis rendati ka kõike. Täna on vaja lattu rendatud halbade projektide laoseis realiseerida ja kuna on väga raske leida sellistesse projektidesse ostjaid, siis näeme 2008. aasta vältel kindlasti 30-50% suuruseid hinnakõikumisi, sest keegi ei taha osta kehvi projekte ka meeletu allahindluse juures.

Q Vara 2007. aasta numbriliste tulemustega ei saa kindlasti rahul olla. Kahjumi suurust arvestades võiks hindeks panna väga kehva, kuid vaadates numbrite taha, siis näeme, et Q Vara suurimateks võitudeks olid Bulgaaria investeringu müük, Trophy (Leedu) projekti edukas käivitamine, välisinvestorite otsimise protsessi käivitamine (esimest tulemust ootame Terminal 11 (Eesti) projekti investorite kaasamist 2008 II kvartalis). Nendele õnnestumistele lisandus Jonathan (Läti) projekti müük 2008 I kvartalis. Läbikukkumisteks tuleb pidada Läti tulemust ja eelkõige Silukalni projekti ümber toimunut. 2007. aasta alguses tehtud plaanide järgi arvestasime Silukalni projektis umbes 150-200 miljoni kroonise müügikäibega. Tegelikuses olime sunnitud katkestama ehituse peatöövõtjaga lepingu, kuna ei suudetud tagada meie poolt esitatud kvaliteedi ja tähtaegade nõudeid. Tänu Silukalni objekti saneerimisele 2007 I poolaastal ja ehitaja vahetamisele, saime õiglase pildi toimuvast, kuid tulemuseks oli projekti oluline viivitus koos märkimisväärse lisakulu tekkimisega.

Kontserni rahavoog oli möödunud aastal väga tugeva surve all. Survet rahavoogudele põhjustas nii kinnisvaraturu üldine jahenemine kui ka Silukalni projekti oluline venimine ning kallinemine. Lisaks oli arendus- ehk kulufaasis 11 projekti 4 erinevas riigis, samal ajal kui müügis oli sisuliselt üks projekt (Kirsiaed). Lühikeses perspektiivis (I ja II kvartal 2008) on kassavoog endiselt pingeline, kuid peaks aasta jooksul olulisel määral paranema.

Bilansistruktuuri ja rahavoo parendamiseks müüdi Bulgaaria investering. Edasiste lahendustena on planeeritud Jonathani projekti müük, täiendava omakapitali kaasamine, välisinvestorite kaasamine suurematesse projektidesse ning üldkulude kokkuhoiu programmi loomine. Plaanis on kallite kohustuste tagastamine lisanduvate finantsvahendite arvelt. Tänapäevaste teadmiste järgi peaks need tegevused olema tehtud kolmanda kvartali lõpuks.

Tulemuste hindamisel on oluline lähtuda aususe ja avatuse printsiipidest. Oleme üritanud nii 2007. aasta tulemustes kui 2008. aasta prognoosides näidata asju nii nagu nad tegelikult on ja seda joont me kindlasti ka jätkame. Eriti oluline on ausus siis, kui olukord on keeruline, sest see võimaldab koheselt alustada tööd lahenduste leidmiseks ja mitte raisata aega peitusemärguks.

2008. aasta prognoos kasumiaruande mõttes on kindlasti negatiivne (enne ümberhindlusi), kuid olulisemaks näitajaks pean kassavoo tugevust ja bilansistruktuuri tugevust aasta lõpuks, mis võimaldavad alustada aasta teises pooles uute potentsiaalsete projektidega.

Tulevik. Ettevõtte edasine strateegia näeb ette pika väärtusketi säilitamist – ostetakse ilma detailplaneeringuta kinnistuid, arendatakse, projekteeritakse, ehitatakse, müüakse ja pakutakse haldusteenust. Suuremate projektide puhul (üle 5 miljoni eurose

omafinantseeringu vajadusega) kaasatakse finantsinvestoreid, väiksemad projektid tehakse Q Vara omakapitali baasilt. See annab ettevõttele parema sõltumatuse kohalikust oligopoolsest ning väga emotsionaalsest pangandusturust.

Investeeringutest on sel aastal plaanis teha 1 uus investeering Leedus, 1 uus investeering Lätis ja 1 uus Eestis. Prioriteetsemateks pean Leedu turgu, kus lisaks paremale ja stabiilsemale turuolukorrale on meil väga tugeva potentsiaaliga meeskond.

Täna Q Vara grupi partnereid, investoreid, finantseerijaid ja töötajaid nende panuse ning mõnusa koostöö eest.

We have a dream – me loome elu- ja ärikeskkondi, kus me tahaks ise elada ja töötada ning mille üle julgeme hiljem uhked olla.



Meelis Šokman

Q Vara AS juhatuse esimees



## TÄHTSAMAD FINANTSNÄITAJAD

### KASUMIARUANNE

	2007	2006	2005	2007	2006	2005
( <i>tuhandetes</i> )	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Äritulud	97 973	220 643	256 848	6 261	14 101	16 416
Ärikasum (-kahjum)	-78 755	104 880	133 181	-5 035	6 703	8 512
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-81 153	90 988	137 045	-5 189	5 815	8 759
Emaev. omanike puhaskasumi (- kahjumi) osa	-73 536	71 461	107 884	-4 701	4 567	6 895

### BILANSS

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
( <i>tuhandetes</i> )	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Varad kokku	732 378	758 237	372 289	46 808	48 461	23 793
Kohustused kokku	562 509	461 639	166 521	35 951	29 504	10 642
Omakapital kokku	169 869	296 598	205 768	10 857	18 957	13 151
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	120 667	247 910	176 607	7 712	15 843	11 287
Vähemusosalus	49 202	48 688	29 161	3 145	3 114	1 864

### SUHTARVUD

	2007	2006	2005
Ärikasumi marginaal	-80,38%	47,53%	51,85%
Puhaskasumi marginaal	-80,11%	41,24%	53,36%
Varade tootlus	-10,57%	18,55%	57,21%
Omakapitali tootlus	-33,65%	36,22%	125,53%
Omakapitali osakaal koguvaradest	23,19%	39,12%	55,27%
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest	16,48%	32,70%	47,44%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,22	1,12	1,53

### Suhtarvude selgitused

- ✓ Ärikasumi marginaal = Ärikasum / Äritulud kokku
- ✓ Puhaskasumi marginaal = Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / Äritulud kokku
- ✓ Varade tootlus = Ärikasum / Aasta keskmised koguvarad
- ✓ Omakapitali tootlus = Kasum enne vähemusosalust / Aasta keskmine omakapital
- ✓ Omakapitali osakaal koguvaradest = Omakapital kokku / Varad kokku
- ✓ Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital osakaal varadest = Vähemusosaluseta omakapital / Varad kokku
- ✓ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused



## 2007. AASTA TULEMUSTE OLULISIMAD MÕJUTAJAD

### Sofia projekt

2007. aasta teises pooles realiseeris Q Vara Sofia projekti, millesse 2006. aastal investeeriti 46 689 tuhat krooni. Tehingu tulemusena laekus Q Vara'le laenu tagastustest ja projektiettevõtte osade müügist 92 894 tuhat krooni. Projekti väärtus suurenes tulenevalt Sofia kinnisvaraturu kasvust, kuid veelgi enam mõjutas väärtust arendustegevusest tulenev projekti mahu kasv. Projektist väljumise kasuks otsustati seoses hea ostupakkumisega ning sellest tuleneva kõrge investeeingu tootlusega. Müügist saadud raha kasutati peamiselt Gild Arbitrage AS-ilt võetud kõrge intressiga laenude osaliseks tagastuseks ning Pinki elamuarendusprojekti ehituse ja Jonathan'i projekti projekteerimise finantseerimiseks. Sofia projekti realiseerimise tulemusena teenitud kasum kajastub kasumiaruandes finantstulude all (2007. aasta alguse prognoosides oli summa arvestatud käibeprognoosi sisse).

### Jonathan'i projekti müük

28. märtsil 2008 sõlmis Kontsemi kuuluv Läti ettevõtte SIA Quality Nami peale positiivse tulemusega lõppenud investorite poolset projekti *due diligence*'i SIA'ga Jonathan ostu-müügi lepingu, mille kohaselt müüb SIA Quality Nami Riias Maskavase tänaval asuva kinnistu (28 443 ruutmeetrit) koos Jonathan'i arendusprojektiga. SIA Jonathan esindab Hollandi päritoluga kinnisvarainvestoreid. Kokku lepitud projekti müügihind on 186 976 tuhat krooni.

Tehingu lõpliku jõustumise eeldusteks on positiivne tehnilise projekti audit ja positiivne kohtuotsus kinnistu detailplaneeringu vaidluse osas (edaspidi „Eeldused“). Käimasoleva kohtuasja algatas Läti Seim, kes kaebas Riia linnavalitsuse Maskavase tänav 264 kinnistu detailplaneeringu kinnitamise eest konstitutsioonikohtusse. Nimetatud kohtuvaidlus käib kolmandate isikute vahel. SIA Quality Nami on detailplaneeringu taotlemisel järginud kõiki Läti Vabariigis kehtivaid seaduseid ning saanud kõik detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud kooskõlastused. Tänaoleva teadaoleva info ja juristide poolt antud hinnangute baasil hindab Q Vara juhatus kohtuasja pikkuseks umbes kuus kuud, peale mida toimub koheselt kinnistu müügitehingu lõplik vormistamine.

Tehingu summa laekub müüjale osade kaupa. Esimene osa suurusega 140 819 tuhat krooni tasutakse viie päeva jooksul peale Eelduste täitumist. Teine osa, suurusega 30 511 tuhat krooni, tasutakse kaks kuud pärast Eelduste täitumist. Kolmas osa, suurusega 15 665 tuhat krooni, tasutakse viie päeva jooksul pärast projekti ehitusloa esitamist ostjale.

Müügitehinguga kaasnes lisaks kokkulepe SIA Quality Nami vähemusosanikuga. Kokkuleppe sisuks on vähemusosaniku täiendav boonus investorkontakti sissetoomise ning eduka müügiläbirääklmise protsessi juhtimise eest, mis hõlmab vähemusosanikule täiendavalt 10% suuruse osaluse müüki osade nominaalhinnaga. Selle tulemusena kujuneb Q Estate'i osaluse suuruseks 65% SIA Quality Nami osadest. Juhul kui lõplikku projekti müügitehingut Eelduste mitte täitumise tõttu ei toimu, siis kirjeldatud boonusskeem ei rakendu ning Q Estate jääb 75% suuruse osa omanikuks.

Kuna kinnistu ostu-müügi tehing sõlmiti 2007. aasta 12 kuu vahearuande koostamise ja 2007. aasta majandusaasta aruande koostamise vahel, toob tehingu sõlmimine vastavalt IFRS standarditele kaasa vajaduse korrigeerida 2007. aasta majandustulemusi. Seetõttu kujunes majandusaasta aruandes 2007. aasta kahjum suuremaks 12 kuu vahearuandes esitatust. Kokku oli projekti ostu-müügi lepingu sõlmimisest tulenenud täiendava kahjumi suuruseks 27 143 tuhat krooni. Samal ajal suurendab tehing oluliselt Q Vara likviidsete vahendite mahtu ja tugevdab Kontsemi bilansistruktuuri.

### Müük ja marginaalid

Kontsemi konsolideeritud müügikäive oli 2007. aastal 84 166 tuhat krooni (5 379 tuhat eurot), mis ületas 2006. aasta käivet 33% võrra. Kogu käibest moodustas suurima osa Eesti müük (62 977 tuhat krooni/ 4 025 tuhat eurot), millele järgnes Läti müük (19 043 tuhat krooni/ 1 217 tuhat eurot). Ülejäänud grupi ettevõtete grupiväline müügikäive oli väiksem. Müügikäive jäi 2007. aasta alguse

prognoosidest väiksemaks, kuna mitmete projektide müügitempo oli oodatust aeglasem ning Sofia projektist laekuvad summad olid prognoosides arvestatud müügikäibe hulka (vt. ka peatükk "Tegevusalade ülevaade").

Eesti müügi brutokasumi suurus oli 14 667 tuhat krooni (937 tuhat eurot) samas kui Lätis oli brutokahjum 18 002 tuhat krooni (1 150 tuhat eurot). Eesti 22% brutomarginaal on tavapärase, samas Läti negatiivne marginaal on erakorraline. Läti tulemust mõjutasid kümme 2007. aastal üle antud kuid 2005. aastal toonaste turuhindadega kokku lepitud Silukalni projekti müügitehingut, mille puhul oli 2007. aasta lõpuks kujunenud ehitushind kokkulepitud müügihinnast oluliselt kõrgem. Samuti viidi Silukalni projekti varude osas aastaaruande kokku panemisel sisse allahindlus juba müüdnud korterite osas. Nimelt on juba sõlmitud müügilepingute osas võimalik kokku lepitud müügihindadest tuletada korterite müügist saadav kasum või kahjum. Kahjumit tootvate korterite bilansis olevad varud hinnati potentsiaalselt tekkiva kahjumi võrra alla. Kokku kujunes varude allahindluseks 5 972 tuhat krooni (381 tuhat eurot).

#### Finantskulud

Kontserni 2007. aasta tulemusi mõjutasid väga oluliselt intressikulud, mis koosnesid 19 917 tuhande krooni (1 273 tuhande euro) ulatuses AS-It Gild Arbitrage võetud laenu intressidest ja 8 605 tuhande krooni (550 tuhande euro) ulatuses võlakirjaintressidest. Netofinantstulem oli aga tänu Sofia projekti müügile positiivne. 2007. aasta viimases kvartalis tagastati AS-le Gild Arbitrage laene 36 739 tuhande krooni ulatuses ning ülejäänud 47 253 tuhande krooni suurune laen on plaanis tagastada 2008. aasta jooksul. Kõrge intressiga AS-i Gild Arbitrage laenu tagastamine vähendab tulevastel perioodidel oluliselt Q Vara finantskulude suurust.

#### Üldkulude suhe müügikäibesse

Tulenevalt kiire kasvu ootusest oli Q Vara 2007. aasta alguseks mehitatud oluliselt suurema käibe tegemiseks, mis tähendas, et 2007. aasta käibe kohta olid Kontserni üldkulud liiga suured. Tulenevalt turuolukorra muutumisest ja korraga arenduses olevate projektide mahu vähenemisest alustati teisel poolaastal üldkulude vähendamist. Oodatavalt vähenevad Q Vara üldkulud 2008. aastal võrreldes 2007. aastaga ligikaudu 30% võrra. Üldkulud alanevad peamiselt personalikulude ja kontorikulude vähenemise kaudu.

#### Trophy projekt

Q Vara esimene projekt Leedus jõudis 2007. aasta teises pooles detailplaneeringu kinnitamiseni ning 2008. aasta esimeses kvartalis ehitusloani. Projekti ehitus algab 2008. aasta teises kvartalis ning ehitusperioodi pikkuseks on planeeritud 12 kuud. Jaanuaris 2008 alustati projekti eelmüügiga ja aprillil keskpaigaks on 31-st korterist eellepingutega müüdnud 6 korterit keskmise ruutmeetri hinnaga 43 185 krooni (2 760 eurot). Lisaks on läbirääkimised käimas kolme uue kliendiga. Arvestades aktiivse turunduse puudumist esimeses faasis, võib seda pidada väga heaks tulemuseks.

#### Maakri

2007. aasta jooksul on Maakri projektis toimunud Q Vara hinnangul olulised edasiminekud. 2007. aasta esimeses pooles asutas Q Vara sidusettevõtte OÜ Stansfield koos OÜ-ga Mark Invest ja OÜ-ga Maakri KVF ühisettevõtte AS Maakri City, mille eesmärgiks on Maakri kvartali ühine arendamine erinevate maaomanike poolt (vaata ka lk. 14). Esimese saavutusena uue ettevõtte poolt valmis neljandas kvartalis AS Maakri City poolne lähteülesanne arhitektuurikonkursi korraldamiseks, mida esitleti Tallinna Linnale. Lähteülesande koostamisel olid aluseks juba valminud liiklusanalüüs ning ehitus- ja hüdroteoloogiline eeluurim, mis toetavad kogu Maakri kvartalis enam kui 100 000 ruutmeetri suurust arendust. Q Vara sidusettevõtte OÜ Stansfield'i osa kogu Maakri kvartali pindalast moodustab ligikaudu 20%. Q Vara hinnangul on edasiste positiivsete arengute korral projekti potentsiaalne väärtus praegusest bilansilisest väärtusest oluliselt suurem.

#### Terminal No. 11

Lähtudes Baltikumi pankade väga konservatiivsest lühiajalistest nägemusest, alustas Q Vara projektidesse pikaajaliste finantsinvestorite kaasamist. Kõige konkreetsemate läbirääkimisteni jõudis Q Vara koostöö osas Terminal No. 11 edasiseks arendamiseks. 3. märtsil 2008 sõlmis Q Vara Saksa ettevõttega HIH Global Invest GmbH kavatsuste protokoll 73 383 tuhande krooni (4 690 tuhande euro) ulatuses täiendava omakapitali kaasamiseks projekti. Kavatsuste protokollis kokku lepitud tehingu struktuur avaldati Q Vara 2008. aasta 5. märtsi börsiteates. Aprilli teiseks pooleks läbiti ka due diligence'i protsess ning alustati

aktionäride lepingu läbirääkimisi. Lepingu lõplik versioon valmib aprilli lõpuks. Q Vara on pooleli läbirääkimised ka mitme teise investoriga, kellega positiivsete arengute korral loodetakse samast koostööd alustada erinevate uute projektide raames.

#### Majanduskeskkond

Balti riikide majandused, mis eelnevatel aastatel olid silma paistnud väga kiire majanduskasvuga, jõudsid 2007. aastal uude faasi, mida Lätis ja Eestis iseloomustas aeglustuv majanduskasv. Majanduskasv oli 2006. ja 2007. aastal Eestis vastavalt 11,2% ja 7,1%, Lätis 12,2% ja 10,3% ning Leedus 7,7% ja 8,8% (allikas: Eurostat). Kuna olulises osas oli eelnenud kiire kasvu põhjustajaks pankade liberaalne laenupoliitika, suurenesid riskid ka pankade jaoks, kes alustasid laenupoliitika karmistamist. Kõige enam mõjutas see just kinnisvarasektorit, kuna selles sektoris on võimenduse tase olnud ajalooliselt kõrgem kui muudes harudes. Ühelt poolt vähenesid oluliselt arendajatele antavad laenud, mis muutsid keerulisemaks projektide finantseerimise. Teiselt poolt vähendati oluliselt ka lõpptarbijale antavaid laene, mis vähendasid nõudlust.

Samal ajal ei saa muutust nõudluses seostada ainult krediidipoliitika muutusega. Kuna kõrge nõudluse tõttu eelnevatel aastatel kasvas korraga arendatava kinnisvara maht oluliselt, siis 2007. aastal valmisis korraga paljud projektid. Negatiivse tegurina kerkis sealjuures esile arenduste kvaliteet nii ehitustehnilises kui ka projektide kontseptsiooni ning asukohta osas. Kliendid, kelle jaoks hinnatase oli muutunud kõrgeks ning finantseerimine keerulisemaks, hakkasid enam väärtustama ehituskvaliteeti ja asukohta, mis tähendas, et paljud valminud ja valmivad arendused ei leidnud enam ostjaid (varasematel aastatel läksid kaubaks lgasugused tooted). Klientide ootustele mitte vastavad arendused pidid tegema hinnas olulisi korrekture või riskima seisma jääva laoga.

Nii võõrfinantseerimise mahtude vähenemine kui ka nõudlus mõjutasid oluliselt Q Vara 2007. aasta tulemusi ja tehtud otsuseid. Madala nõudluse tõttu kujunesid Eesti ja Läti turu müüginumbrid oodatust oluliselt madalamaks. Näiteks oli esialgsetesse plaanidesse sisse arvestatud Kirsiäia projekti täielik müük ning oluliselt suurem müügimaht Läti Silukalni projektis. Ka rahavooliselt kujunes olukord oodatust raskemaks, kuna ettemüük vähenes märgatavalt ning arendustegevuse finantseerimiseks vajaliku omakapitali kogus suurenes tulenevalt pankade poolt välja antavate laenude vähenemisest. Kokku tõmbunud pangafinantseeringute tõttu kujunes Q Vara finantskulude maht oodatust oluliselt kõrgemaks, sest kõrge intressimääraga sildfinantseeringute refinantseerimine muutus varasemast raskemaks. Selle tulemusena tõusis 2007. aastal arendustegevuse kaasatava võõrkapitali kaalutud keskmine hind 9,9%-ini võrreldes 2006. aasta 8,29%-ga.

#### Rahavood

Rahavoogude planeerimine oli 2007. aastal pingeline, sest enamus Q Vara projekte olid arendus- ehk kulufaasis. Rahavoole lllas pinget kinnisvaraturu jahenemine ja pankade laenupoliitika muutumine. Rahavoo tugevdamiseks vähendati 2007. aastal püsi- ja finantskulusid ning alustati projektipõhiste pikaajaliste finantsinvestorite kaasamist. 2008. aastal on oodata rahavoo olulist paranemist tänu suuremale müügikäibele ning planeeritud arendusprojektide realiseerimisele. Seda ootust toetavad aasta alguse hea müügitulemus Trophy projektis kui ka sõlmitud Jonathan'i projekti müügitehing.

## TEGEVUSALADE ÜLEVAADE

### KINNISVARA ARENDUS JA MÜÜK

Kinnisvaraarenduse ja müügi segment tegeleb uute arendusprojektide analüüsi ja planeerimisega, maa väärtustamisega, arendusprojektide juhtimisega ning lõpetatud arenduste müügiga. Kokku kuulus Q Vara portfelli 2007. aasta lõpu seisuga üheksa (9) arendusprojekti: Eestis viis (5), Lätis kolm (3) ja Leedus üks (1). Aasta jooksul müüdi osalus Sofia projektis Bulgaarias ning Pärnu mnt 113/Rapla 1 projekt Eestis. Seoses Tallinna lähiümbruse elamukinnisvara turu muutustest, otsustati loobuda Pärtlepõllu projekti kinnistu ostust, mille kohta oli 2006. aastal sõlmitud võlaõiguslik leping. Aasta lõpu seisuga portfelli kuulunud üheksast projektist olid valmis ehitatud Kirsiaia ridaelamute ja Kirsiaia kruntide projektid. Ülejäänud projektid olid ehitus- või arendusfaasis ehk kulufaasis, mis põhjustas olukorra, kus müügikäive oli proportsionaalselt kuludega suhteliselt suur (vaata ka alapunkt "Üldkulude suhe müügikäibesse" lk. 10). 2008. aastal jõuavad müügifaasi Terminal No. 11 laopargi projekt, 365 elamuarendusprojekt ning Trophy elamuarendusprojekt. Samuti jätkub Silukalni elamuarendusprojekti etapiviisiline üleandmine klientidele. Seega tulenevalt alanevatest tegevuskuludest ja suuremast käibest on oodata kinnisvaraarenduse marginaalide märgatavat paranemist.

Müügikäive oli 2007. aastal kokku 84 166 tuhat krooni (2006: 63 231 tuhat krooni) ehk võrreldes 2006. aastaga kasvas müügikäive 33%. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus oli 9 191 tuhat krooni (2006: 154 545 tuhat krooni) ehk ümberhindluse tulu vähenes 94%. Äritulude suurus oli 2007. aastal 97 973 tuhat krooni (2006: 220 643 tuhat krooni). Vähenenud ümberhindluse ning seetõttu vähenenud äritulude suurus on turusituatsiooni arvestades ootuspärane tulemus. Samas ootas Q Vara 2007. aastal oluliselt suuremat müügikäivet. Ootuse mitte realiseerumine oli põhjustatud Kirsiaia projektide aeglasemast müügitempost (aasta alguses planeeriti mõlema Kirsiaia projekti müük 2007. aasta lõpuks lõpetada) ning Silukalni projekti oodatust aeglasem valmimine. Samuti oli juhatuse käibeootustesse sisse kirjutatud Sofia projekti müük, mis aga ettevõtte osaluse müügist tulenevalt kajastub finantstulude all.

Täpsem ülevaade arendusprojektide edasiminekutest arenduse ja müügi osas on esitatud peatükis "Arendusprojektide ülevaade".

### EHITUS

Q Ehitus on Q Vara Kontserni ehitusettevõtte, mis pakub peamiselt ehituse peatöövõtu teenust. Alates asutamisest on ettevõtte tegelenud Q Vara arendusprojektide ehitamisega, kuid ettevõtte arenedes on hakatud täiendavaid projekte otsima ka väljastpoolt. Esimest Q Vara Kontserni välist projekti alustati 2007. aasta teises pooles - algas Soosepa lasteaia ehitus Viimsi vallas. Järgmiste objektide läbirääkimised on käimas ning oodatavalt lisanduvad uued Kontserni välised ehitusprojektid Q Ehituse käibesse juba 2008. aastal.

2007. aastal tegeles Q Ehitus Eestis kolme projekti ehitamisega. Aasta esimeses pooles lõpetati kümne Kirsiaia kolmikmaja ehitus, mille netomaht on 3 305 ruutmeetrit. Kuna projekti raames pakutakse klientidele võimalust endale sobiv siseviimistlus valida, siis müümata ja viimistlemata majaosades jätkuvad, vastavalt müügitempole, viimistlustööd. Teises kvartalis alustati Terminal No. 11 laopargi projekti ehitamist. Esimese etapi mahuks on kogu projekti kinnistu (164 774 ruutmeetrit) kommunikatsioonitrasside ehitus ja kolm laohoonet (kokku 8 263 ruutmeetrit). Aasta lõpuks lõpetati kommunikatsioonitrasside rajamine ning valmis esimese laohoone karp. Esimese etapi (kolme laohoone) lõpetamise tähtaeg on 2009. aasta esimene kvartal, peale mida jätkatakse järgmiste hoonetega.

Lisaks ehitustegevusele Eestis asutas Q Ehitus Lätis tütarettevõtte nimega SIA Q Buve. Q Buve esimeseks objektiks on Silukalni arendusprojekti ehitamine, mis eelmise ehitaja raskuste tõttu pooleli jäi. Juba 2007. aasta lõpuks lõpetas SIA Q Buve 5 paarismaja ning veebruaris 2008 valmisid järgmised 4 paarismaja. Kokku on Q Ehituse poolt ehitatava elamuarendusprojekti maht 8 525 ruutmeetrit. Ka SIA Q Buve peab, sarnaselt Q Ehitusega, kontsernivälise uute objektide peatöövõtu saamiseks aktiivselt läbirääkimisi.

Kokku oli Q Ehituse konsolideeritud 2007. aasta käive 117 459 tuhat krooni. Võrreldes 2006. aastaga kasvas Q Ehituse käive 2007. aastal 68% võrra. 2007. aasta käibest 43 372 tuhat krooni moodustas käive Lätis ning 74 087 tuhat krooni käive Eestis. Q Vara Kontsemist teenuste väljamüügi maht oli 1 301 tuhat krooni, mida 2008. aastal on plaanis suurendada.

#### **KINNISVARA HALDUS**

Tulenevalt Q Vara strateegilistest otsustest pakkuda klientidele kinnisvara teenuseid kogu väärtusahela lõikes otsustati alates 2004. aasta teisest poolest hakata Q Vara arendusprojektide klientidele pakkuma haldusteenust. Esialgu pakuti haldusteenust Q Vara nime all Q Vara poolt arendatud 6 korteriga galeriimajades Soosepa külas. 2005-2006. aastal lisandusid haldusportfelli Q Vara poolt arendatud nelja korteriga galeriimajad Soosepa elamurajoonis Viimsis ja kolm kortermaja Võsa tänaval Jüris.

2006. aasta lõpuks haldas Q Vara Soosepas ja Jüris kokku 25 maja. Seoses mahtude kasvamisega asutas Q Vara 2006. aasta detsembris spetsiaalse haldusega tegeleva tütarettevõtte Q Haldus OÜ, kes võttis üle Q Vara poolt hallatavad objektid. Q Haldus pakub kõiki kinnisvara halduse ja heakorra teenuseid, sh. raamatupidamine, tehnohooldus, kommunaalteenuste vahendus, sisekoristus, väliskoristus jne.

2007. aastal lisandus Q Halduse portfelli veel 10 Kirsiala ridamaja Viimsi vallas, mida Q Vara klientidele üle andma hakkas. Aasta lõpuks oli Q Halduse poolt hallatavate objektide kogu maht ligikaudu 30 000 ruutmeetrit. Q Haldus plaanib järgnevatel aastatel mahtu oluliselt kasvatada alustades Terminal No. 11 laopargi haldamist ning müües haldusteenust ka kontsernivälisetele kinnisvaraobjektidele. Q Vara grupi 2007. aasta haldusteenuste käive oli kokku 2 999 tuhat krooni (192 tuhat eurot).

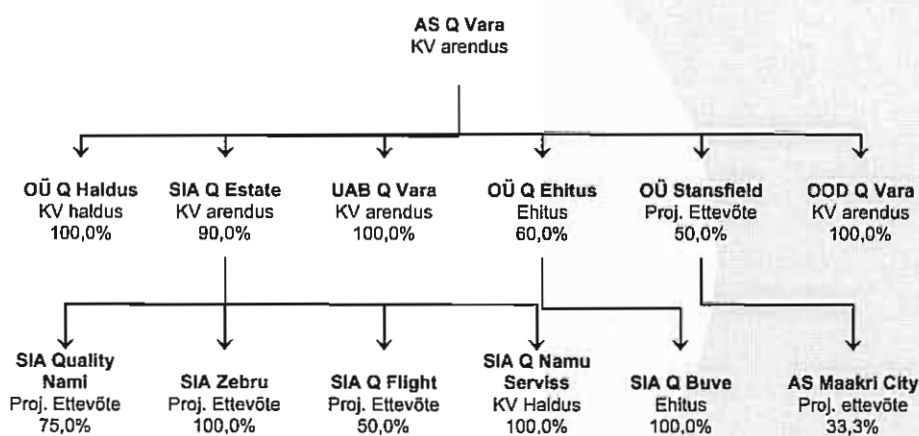
## ORGANISATSIOON JA INIMESED

### GRUPI STRUKTUUR

Q Vara organisatsioonistruktuuris toimus 2007. aastal kolm olulist muutust. Esiteks asutati 19. aprillil 2007 Q Vara tütaretevõtte Bulgaarias – EOOD Q Vara. EOOD Q Vara ainuosanikuks on Q Vara OÜ ning ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara arendus Bulgaarias. Esimeseks EOOD Q Vara tegevuseks oli OOD Q Deltale kuuluva Sofia projekti arenduse läbiviimine.

Ka teine struktuuri muutatus toimus Bulgaarias. Nimelt võõrandas Q Vara oma 60% suuruse osaluse Bulgaaria ettevõttes OOD Q Delta, mis oli Sofia projekti projektiettevõtte. OOD Q Delta osaluse võõrandamine on detailsemalt kirjeldatud peatükis "Arendusprojektide ülevaade" alapunktis "Sofia". Peale Q Delta osaluse võõrandamist EOOD Q Vara aktiivselt ei tegutse, kuid peale uue investeeringu tegemist on ettevõtte aktiivne tegevus võimalik kohealt käivitada.

Kolmandaks asutas OÜ Stansfield 2007. aasta veebruaris koos OÜ'ga Mark Invest ning OÜ'ga Maakri KVF AS'i Maakri City. Maakri City asutati Maakri kvartalis kinnistuid omavate ettevõtete poolt Maakri kvartali ühiseks arendamiseks. Q Vara sidusettevõtte omab 2007. aasta lõpu seisuga AS Maakri City aktsiakapitalist 33,3%. Pärast lõpliku aktsionäride lepingu alla kirjutamist on poolte kavatsuseks maksta ettevõttesse sisse kõigi osapoolte poolt omatavad kinnistud ning iga aktsionär omandab osaluse vastavalt sissemakstud Maakri kvartalis asuvate kinnistute suurusele.



### PERSONAL

Tulenevalt kiire kasvu ootusest oli Q Vara Kontsern 2007. aasta esimese poolasta lõpus mehitatud oluliselt suurema käibe tegemiseks, mis tähendab, et Kontserni personalikulud olid 2007. aasta käibe kohta liiga kõrged ja Kontserni efektiivsus madal. Tulenevalt sellest alustas Q Vara juhatus 2007. aasta kolmandas kvartalis inimeste arvu vähendamist. Alustati samas riigis paiknevate erinevate ettevõtete dubleerivate ametikohtade koondamisest ning ettevõtete ühte kontoris kolimisest. Lisaks vähendati ehitusettevõtete personali, kuna ehitatavate mahtude inimressursi vajadus oli väiksem kui hetke inimeste arv. Q Vara grupi töötajate arv 2007. aasta lõpu seisuga ettevõtete lõikes on esitatud järgmises tabelis.

	Q Vara	Q Estate	Q Vara	Q Ehitus	Q Buve	Q Haldus	Kokku
Eesti	15			36		4	55
Läti		11			16		27
Leedu			5				5

Kogu Q Vara Kontsernis oli 2007. aasta lõpus töötajate arv 87. Võrreldes 2006. aastaga, kui grupis töötas 73 inimest, tõusis aasta jooksul inimeste arv 14 võrra. 2007. aastal arvestas Kontsern töötasudeks 28 737 tuhat krooni. Juhatuse liikmete tasude summa oli 2 620 tuhat krooni (2006: 1 638 tuhat krooni). Q Vara Kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogu liikmetele 2006. ja 2007. aastal tasu ei makstud.

## MUUTUSED KONTSERNI JUHTIMISES

Q Vara kontserni juhtimises tehti 2008. aasta esimese nelja kuuga mitu olulist muudatust. Vastavalt SIA Q Estate ja SIA Zebru osanike poolt 2. aprillil 2008 vastu võetud otsustele kutsuti ettevõtete juhatustest tagasi Sarmite Sazoncika. Uueks juhatuse liikmeks valiti mõlemas ettevõttes Alo Lillepea.

Vastavalt AS Q Vara nõukogu poolt 23. aprillil 2008 vastu võetud otsusele kutsuti AS Q Vara juhatusest tagasi Andre Poopuu. Andre Poopuu on plaanis tagasi kutsuda ka OÜ Q Haldus ja AS Maakri City juhatustest.

25. aprillil 2008 otsustas Q Vara AS aktsionäride üldkoosolek kutsuda AS Q Vara nõukogu esimehe kohalt tagasi Alo Lillepea ning valis uueks nõukogu liikmeks Tanel Peeters'i. Tanel Peeters on hetkel OÜ Q Capital juhatuse liige, AS Väätsa Agro nõukogu liige ja AS Fotoluks nõukogu liige. Aastatel 2005-2006 oli Tanel Peeters Q Vara juhatuse liige. Samal päeval (25. aprillil 2008) toimunud Q Vara nõukogu koosolekul valiti uueks nõukogu esimeheks Ivo Lillepea ning Q Vara uueks juhatuse liikmeks Alo Lillepea. Seega kuuluvad aprilli lõpu seisuga Q Vara juhatusse Meelis Šokman (juhatuse esimees) ja Alo Lillepea ning Q Vara nõukogusse Ivo Lillepea (nõukogu esimees), Tanel Peeters ja Jürgen Järvik.

## ARENDEUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

### KIRSIAIA KOLMIKMAJAD

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | Segment: Elamu, kõrgem | Arendus: Ridaelamud | Periood: 2006-2007 | Maht: 3 305 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Elamuarendusprojekt, milles arhitektuuri, reljeefse maapinna ja läbimõeldud haljastuse kombineerimise tulemusena luuakse peresõbralik ja nauditav elukeskkond. Hoonete paigutamisel kruntidele on jälgitud asendit päikese suhtes ning elanike privaatsust. Ridaelamuboksides on omased valgusküllasus, praktiline ja läbimõeldud pinnakasutus ning võimalus nautida rõdult looduse ilu ja Tallinna linnasiluetti. Valida saab juba valmis kvaliteetse siseviimistlusega boksi või viimistlust vajava boksi vahel.

**Arendus:** Lõpliku siseviimistlusega valmis 2007. aasta veebruari lõpuks 15 majaosa. Ülejäänud 15 majaosa jäeti siseviimistluse eelvalmidusega lõplikke kliente ootama. Vastavalt müügitehingutele oligi aasta jooksul peamiseks ehituslikuks tegevuseks lõpetamata viimistlusega majaosade viimistlemine. Aasta jooksul lõpetati ka haljastuse rajamine ning kolmandas kvartalis oli Kirsiaia elurajoon omandanud oma lõpliku kuju.

**Müük:** Kogu 2007. aasta jooksul müüdi Kirsiaia kolmikmajade projektis 15 majaosa – I kvartalis 3, II kvartalis 8 ja III kvartalis 4. Lisaks tehti üks tehing 2006. aasta lõpus. Kokku oli 2007. aasta detsembri lõpu seisuga müüdnud 16 majaosa. Broneeritud oli 4 majaosa, mille üle käisid klientidega läbirääkimised. Nagu müüginumbrist näha, aktiveerus müük teises kvartalis peale majaosade lõplikku valmimist ning seda tendentsi võib tänases turuolukorras täheldada suurema osa projektide puhul. Seetõttu kujunesid aasta teises ja kolmandas kvartalis väga edukaks ka läbiviidud kliendipäevad, kus inimesed said realselt valmis toodet näha.

### KIRSIAIA KRUNDID

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | Segment: Elamu, kõrgem | Arendus: Eramukrundid | Periood: 2006-2007 | Maht: 23 219 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Kirsiaia eramukruntide projekt on hetke turusituatsioonis üks väheseid krundiarendusi Viimsis, millel on olemas kõik trassid, liitumised, asfaltkattega tee ja tänavavalgustus. Juba täna on kruntidele rajatud osaline haljastus – kuusepuud, viirpuuehkid, pihlakad ja madalad kirsipuud. Krundid asetsevad reljeefsel alal, kust on hea vaade Tallinna linna panoraamile.

**Müük:** Samaselt Kirsiaia ridaelamute müügile kujunes müügi osas edukaimaks teine kvartal, kui lõpule viidi 4 müügitehingut. Samas järgnenud kolmas kvartal oli tehingute osas tagasihoidlik, aga neljandas kvartalis aktiveerus klientide aktiivsus taas ning toimus 4 tehingut. Neljandas kvartalis lisandus ka 4 aktiivset broneeringut. Aktiivsuse kasvu saab põhjendada sesoonsusega – talvel otsitakse krunti, et kevadel ehitama hakata. Neljanda kvartali lõpu seisuga on 16st krundist müüdnud 9 ja broneeritud 4. Aasta jooksul alandati kruntide müügihinda kokku 15-20%. 2008. aasta esimeste kuudega müüdi veel 1 krunt.

### TAEVASMAA

Asukoht: Harku vald, Eesti | Segment: Elamu, keskmine | Arendus: Galerii- ja ridaelamud | Periood: 2007-2009 | Maht: 32 137 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Taevasmaa nimi tuleneb projekti kahest arhitektuurselt väga erinevast osast (ridaelamud – taevas ja galerielamud – maa), mis sulandatakse ühtseks ja ilusaks terviklikuks keskkonnaks. Tabasalu külje all asuval elukeskkonnal on juba täna väärtus looduse ja privaatsuse näol. Q Vara arendab sellesse keskkonda madala soetamis- ja igakuise halduskuluga praktilise planeeringuga galeriikorterid ja ridaelamud. Elamute ümbruse loomisel peetakse kõige olulisemaks TERVISlikku ja TERVIKlikku elustiili, mida toetavad väikese korterite arvuga elamud, spordirajatised, mänguväljakud, haljasalad, mängupark ja lasteaed. Elamute väljatöötamisel on väga tähtsaks peetud pindade ergonoomilisust ja praktilisust (esikukapid, köögimööbel jne).



**Arendus:** Taevasmaa projekt jõudis 2007. aasta kevadeks ehitusvalmiduse faasi. Alustati ka esimeste ettevalmistustöödega ehitusplatsil. Siiski, tulenevalt muutuvast turuolukorrast otsustati, et esimese etapi ehitustöödega alustatakse vaid juhul, kui projekti eelmüük edukalt käivitub ning sõlmitud on finantseerimisleping pangaga. Peale põhjalikku sisest arutelu, turuanalüüsi teostamist ja konsulteerimist kohaliku omavalitsusega, võttis Q Vara juhatus kolmandas kvartalis vastu otsuse Taevasmaa projekti ajutise peatamise kohta. Sellele vaatamata jätkus projekti kontseptsiooni edasiarenduste välja töötamine ja täiendamine, korterite ja ridaelamuboksides planeeringute täiendamine ja muud ettevalmistustööd. Projekti peatamise põhjuseks oli peamiselt asjaolu, et elamukinnisvara segmendis vähenes kolmandas kvartalis müük märgatavalt ning sellistes tingimustes tähendanuks ehitustegevuse jätkamine finantsvahendite pikemaks ajaks laovarudesse lukustamist. Seega projekti osas aasta lõpuni uusi arenguid ei toimunud. Samas on projekt valmis koheseks käivitamiseks juhul, kui turul vastav nõudlus tekib.

#### TERMINAL NO. 11

Asukoht: Rae vald, Eesti | Segment: Äri, keskmine | **Arendus:** Laohooned | Periood: 2007-2009 | Maht: 42 000 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Projekti raames arendatavad laopinnad on suunatud väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele, kellele on oluline laopinna optimaalne suurus, laopinna ja kontoripinna ühine asukoht, väga head töötingimused töötajatele ja efektiivne laohaldus. Laopindade kontseptsiooni väljatöötamisel on oluliseks peetud uue laopinna omaniku igakuiste laenumaksete suurust ja säästlikke halduskulusid.

**Arendus:** Tallinna lähedal asuva Terminal No. 11 laopargi ehitus algas 2007. aasta märtsi lõpus kinnistu võsast puhastamisega ja mullatöödega. Arenduse tulemusena valmib aastaks 2010 45 000 – 50 000 ruutmeetrit väikese- ja keskmise suurusega ettevõtetele suunatud lao- ja kontoripinda. Samaselt Taevasmaa projektile on ka Terminal No. 11 riskide vähendamiseks jagatud etappldeks. Esimese etapi raames rajatakse kogu kinnistu ulatuses kommunikatsioonitrassid ja kolm esimest laohoonet.

Esimese betoonkarkassil sandwichpaneelidega kaetud laohoone karp valmis 2007. aasta lõpuks. 2008. aasta esimeses kvartalis lõpetati fassaad ning jätkati sisetöödega. Fassaadi osas tehti veel ehitusprotsessi käigus oluline muudatus, otsustati muuta arenduse disaini atraktiivsemaks. Hoonete välisilmes on oluliseks märksõnaks värvid – nimelt eristatakse laohooneid erivärviliste disainielementide abil. Kõik värvitoonid on aga valitud selliselt, et valmiv logistikakeskus jätkaks ühtse ja meeldejääva mulje. Esimese hoone valmimise tähtaeg on 2008. aasta teises kvartalis kuid juba esimese kvartali lõpuks on hoone välisilme lõplik. Esimese hoone valmimisega samaaegselt lõpetatakse laopargi teede rajamine ning asutakse pakkuma haldusteenust. Järgmised kaks hoonet valmivad oodatavalt 2009. aasta esimeseks kvartaliks.

**Müük:** Laoboksides osas oli aasta lõpuks sõlmitud ühe boksi müügileping. Peale seda, kui esimene laohoone 2008. aasta alguses lõpliku välise kuju sai, aktiveerus oluliselt ka klientide huvi. 2008. aasta esimeses kvartalis jõutigi teise lepinguni. Samas tuleb arvestada sellega, et kuna väike- ja keskmise suurusega ettevõtete jaoks on tegemist suure investeeeringuga, on läbirääkimiste protsess suhteliselt pikaajaline. 2008. aasta alguse seisuga olid läbirääkimiste faasis veel neli ettevõtet.

2007. aasta esimeses pooles otsustati omafinantseeringu tagamiseks 14 kinnistut realiseerida maatükkidena. Tehinguni jõuti nelja kliendiga. Seoses uute investoritega läbirääkimiste alustamisega peatati ajutiselt kruntide müük, kuna kaasinvestorite huvi on kogu ala ühtne arendamine laopindadeks. Täpne info esialgse kokkuleppe kohta uute investoritega on kirjas Q Vara 5. märtsil 2008 avaldatud börsiteates. Lõpliku kokkuleppeni jõutakse investoritega oodatavalt 2008. aasta mai alguses.

#### PÄRNU MNT 113 / RAPLA 1

Asukoht: Tallinn, Eesti | Segment: Elamu/äri | **Arendus:** - | Periood: - | Maht: -

**Lühitutvustus:** Kinnistu Tallinna kesklinna lähedal Pärnu mnt ääres, millele võib linna üldplaneeringu kohaselt rajada korterelamu / kontorihoone.

Q Vara juhatus võttis 2006. aasta kolmandas kvartalis vastu otsuse 650 m<sup>2</sup> suurune kinnistu müüa kuna kinnistu realiseerimine võimaldab teenida enam kui 400% tootluse. Üheks põhjuseks oli ka asjaolu, et paljude projektide vahel ressursside killustamise asemel sai need koondada suurematele projektidele (Taevasmaa ja Terminal 11). Potentsiaalsete ostjatega alustati läbirääkimisi 2006. aasta septembris. Detsembris jõuti konkreetse ostjaga kokkuleppeni ning notariaalne ostu-müügitehing toimus 2007. aasta

esimestel päevadel. Kinnistu müüghinnaks kujunes 22 000 tuhat krooni (1 406 tuhat eurot). 2007. aasta teises pooles leppis Q vara aga ostjaga kokku tehingu väärtuse vähendamise 7 000 tuhande krooni võrra. Tehingu hinna vähendamise põhjastas kinnistu ostumüügi tehingu väärtuse aluseks olnud ehitismahu vähenemine, mistõttu sõlmisid ostja ja Q Vara uue kokkuleppe.

#### MAAKRI

Asukoht: Tallinn, Eesti | Segment: Elamu / Äri, kõrge | Arendus: Kõrghooned | Periood: - | Maht: -

Lühituvustus: Q Vara omab sidusettevõtte (OÜ Stansfield) kaudu Tallinna kesklinnas nn. Maakri kvartalis kahte kinnistut. Piirkonda on linna esialgsete plaanide kohaselt kavas rajada kõrghoonete piirkond äri- ja elamispindadega.

Arendus: 2007. aasta jooksul on Maakri projektis toimunud Q Vara hinnangul olulised edasiminekud. Esimeses kvartalis asutasid OÜ Stansfield, OÜ Mark Invest ja OÜ Maakri KVF AS-i Maakri City, mille eesmärgiks on erinevate maaomanike koostöös Maakri kvartalil ühine arendamine, mille tulemuseks oleks ühtne kesklinna sobiv kompleks. Telseks oluliseks arenguks AS Maakri City asutamise kõrval oli neljandas kvartalis valminud AS Maakri City poolne lähteülesanne arhitektuurikonkursi korraldamiseks, mida esitleti Tallinna Linnale. Lähteülesande koostamisel olid aluseks juba valminud liiklusanalüüs ning ehitus- ja hüdrogeoloogiline eeluuring, mis toetavad enam kui 100 000 ruutmeetri suurust arendust. Maakri City poolt koostatud lähteülesannet arvesse võttes alustas Tallinna Linnavalitsus arhitektuurikonkursi teise vooru ettevalmistamist. Eesmärgiks on edasise detailplaneeringu protsessi aluseks oleva arhitektuurikonkursi algatamine 2008. aastal.

#### PÄRTLEPÖLLU

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | Segment: Elamu, keskmine | Arendus: - | Periood: - | Maht: -

Lühituvustus: Q Vara sõlmis 2006. aastal kokkuleppe Viimsi vallas asuva Pärtlepõllu kinnistu ostuks. Kogu kinnistu jaguneb kaheks, millest osa jääb kaitse all olevaks rohealaks ning osa arendatakse elamumaaks. Kuna Q Vara pole veel notariaalselt asjaõiguslepingut sõlminud, siis 2006. aasta bilansis Pärtlepõllu kinnistu ei kajastunud. 2007. aastal algatatud detailplaneeringu järgi on kinnistule planeeritud 33 eramukrunti.

Lähtudes turuolukorra muutusest eluasemeturul ning Kirsiaia kinnistute hindade arengust otsustas Q Vara Juhatus 2007. aasta neljandas kvartalis, et Pärtlepõllu projekt ei ole majanduslikult kasulik. Sellest tulenevalt loobus Q Vara Pärtlepõllu kinnistu ostuõigusest.

#### SILUKALNI

Asukoht: Pinki küla, Läti | Segment: Elamu, keskmine | Arendus: Paaris- ja ridaelamud | Periood: 2005-2009 | Maht: 8 525 m<sup>2</sup>

Lühituvustus: Männimetsa ääres asuv elamurajoon, mis oma linnalähedusega on ideaalne kodu peredele. Paaris ja ridaelamutes on kokku 72 majaosa.

Arendus: 2007. aasta esimeses kvartalis lõpetati lõplikult leping endise peatöövõtja SIA Pinki'ga ning uueks peatöövõtjaks võeti Q Vara Kontserni kuuluv SIA Q Buve. SIA Pinki ei suutnud tagada objekti tähtaegset valmimist ning projekti valmimine lükkus pidevalt edasi. Uus peatöövõtja stabiliseeris objekti ning töötas välja realistlikku ajakava ja eelarve projekti lõpetamiseks. Peatöövõtja vahetamise protsessi pikkus oli 4 kuud ning selle aja jooksul oli arenduse tempo oodatust oluliselt madalam. Ehitusjätkekorras suunati peamine tähelepanu nendele majadele, mis on juba müüdnud. Projekti ehitusaudit näitas seda, et projekti lõpetamiseks vajalik kapitali maht on esialgselt eelarvest oluliselt suurem.

Suurenenud eelarve tõttu oli oluliseks sammuks kokkuleppe saavutamine finantseerijaga, kelleks on DnB Nord Banka Lätis. Täiendav finantseerimismaht seoti järgalt esimese etapi majade üleandmisega klientidele ehk iga üleantud maja vabastab pooleli olevate majade lõpetamiseks täiendava laenulemiidi. Samal ajal nõudis pank arendajalt märgatavalt suuremat omafinantseeringut. Kuigi omakapitali investeringuid tehti projekti jooksvalt kogu aasta jooksul, käivitati projekti arendus normaalses mahus siiski alles sügisel, peale Sofia projekti müügist laekunud vahendite investeerimist. Täiendavat kapitali tuleb projekti investeerida ka 2009. aastal.

Kolmanda kvartali lõpuks ehitati lõpuni valmis ja anti klientidele üle viis paarismaja kokku kümne boksiga. Samuti valmis kogu küla teede ja kommunikatsioonitrasside võrk. Neljandas kvartalis jätkusid tööd esimese etapi kuni kümnel majal. Nendest nelja maja osas oli eesmärgiks ehituse lõpetamine 2008. aasta esimeses kvartalis. Ülejäänud majade osas teostati töid, mis olid vajalikud hoonete talvekorda seadmiseks. Vastavalt plaanidele nelja maja ehitus ka 2008. aasta veebruaris lõpetati ning alustati paarismajabokside klientidele üle andmist. Peale seda jätkati järgmiste majade ehitusega, mille valmimise tähtaeg on 2008. aasta kolmas kvartal. Siukalni projekti finantstulemustest loe peatükist "2007. aasta tulemuste olulisimad mõjutajad".

**Müük:** Kirjeldatud ehituse venimine põhjustas 2007. aasta alguses veel müümata majade aktiivse müügi peatamise. Nimelt ei olnud endise ehitaja probleemide tõttu võimalik prognoosida majade üleandmist uutele klientidele. Peale seda kui Q Ehituse tütarettevõtte Q Buve võttis ehituse üle, on paika saanud reaalne projekti valmimise kava. Seega alustati kolmanda kvartali teises pooles uuesti kõikide paaris- ja ridaelamute müüki. Müügitempo on kindlasti aeglasem kui esimese poole majade müügi ajal, kuid vaatamata sellele sõlmitakse uusi müüke.

Müügi osas tuleb Siukalni projektis arvestada sellega, et esimeses etapis broneeritud majade müügitehingud genereerivad kahjumit, kuna 2005. ja 2006. aastal müüdnud majade müügihind oli võrreldes lõplikult kujunenud ehitushindadega madalam. Samas, poolte majade müük 2006. aasta alguses peatati, on projekti teise poole müügist võimalik teenida kasumit ning kogu projekti brutotulemusega jõuda nulli.

365

Asukoht: Jumala, Läti | Segment: Elamu, kõrge | Arendus: Korterehamu | Periood: 2006-2009 | Maht: 2 730 m<sup>2</sup>

**Lühiülevaade:** Hinnatud rajoonis - Jumalas asuv stiilne korterehamu on projekteeritud Läti tipparhitektuurbüroo SIA Silis, Zabers & Klava poolt. Hoones on kolmkümmend 60-160 m<sup>2</sup> eksklusiivset korterit.

**Arendus:** Projekti ehitus kulges 2007. aastal plaanipäraselt ning hoone valmib oodatavalt 2008. aasta teises kvartalis. Aasta lõpuks jõudis ehitus hoone katusele ja akende paigaldamisele ning need tööd lõpetati 2008. aasta esimeses kvartalis. Peale fassaadi viimistlemist jäävad teha veel sisetööd.

**Müük:** 2007. aasta lõpuks on 365 korterehamus broneerimislepingud sõlmitud 7 kliendiga. Samal ajal käisid läbirääkimised kolme uue potentsiaalse kliendiga. Alates kolmandast kvartalis vähendati projekti turunduse aktiivsust, kuna oli näha, et selle hinnaklassiga toote puhul on kliendi jaoks oluline lõpptulemuse tajumine. Seetõttu ongi reklaamikampaaniad plaanis uuesti käivitada 2008. aasta teises kvartalis, kui hoone on seest ja väljast saavutanud lõpliku kuju ning kliendid saavad hakata mõtlema siseviimistlusele.

JONATHAN

Asukoht: Riia, Läti | Segment: Elamu, keskmine | Arendus: Korterehamu | Periood: 2007-2011 | Maht: 30 575 m<sup>2</sup>

**Lühiülevaade:** Korterehamu Riias Daugava jõe kaldal, 15 minutilise autosõidu kaugusel kesklinnast. Projekti teeb eriliseks hoone sisehoovis asuv tiik paadisildadega, millest on kanali kaudu pääs otse jõe.

**Arendus:** 2007. aasta jaanuaris kinnitati Riia linnavalitsuse poolt Jonathan projekti detailplaneering ning protsess jätkus linnavalitsuses eskiisprojekti menetlemisega. Aprilli alguses kinnitati ka eskiisprojekt. Järgmise etapina liiguti teises, kolmandas ja neljandas kvartalis edasi tehnilise projekti koostamisega. Järgmine olulisem areng toimus 2008. aasta veebruaris, kui valmis tehniline projekt ning see kinnitati ära Riia linnavalitsuse poolt. Projekti järgmiseks etapiks on ehitusloa taotlemine, mis viiakse lõpule oodatavalt 2008. aasta teises kvartalis. Seega on Q Vara Kontserni kolme aastase arendustöö tulemusena jõutud detailplaneeringuta maatumistest ligi 400 korteriga suurarenduse ehituseelsesse faasi.

Neljanda kvartali alguses osales Q Vara Kontsern koos oma Läti partneri SIA R.Evolution'iga Saksamaal Münchenis toimunud kinnisvara messil ExpoReal. Messil oli väljas Jonathan projekti makett ning seda tutvustavad materjalid. Messil osalemise eesmärgiks oli täiendavate investorite kaasamine projekti edasisse arendusse. Saadud investorkontaktide tulemusena 2008. aasta teises kvartalis realiseerunud projekti müügitehingust loe peatükist "2007. aasta tulemuste olulisimad mõjutajad".

## TROPHY

**Asukoht:** Vilnius, Leedu | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korterelamu | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 2 340 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Trophy (Trofee) arendusprojekti raames rajab Q Vara Kontsem Vilniuse kesklinna lähedal asuvasse Zverinase linnaossa 4 kordse 2 300 m<sup>2</sup> suuruse korterelamu. Jõukamale keskklassile suunatud korterite suurus jääb vahemikku 55-120 m<sup>2</sup> ning on kõrge viimistlusvaliteedi tasemega.

**Arendus:** Esimeses kvartalis jätkus 2006. aastal algatatud Elniu 20 kinnistu detailplaneeringu menetlus. Kvartali lõpuks jõuti läbida mitmed olulised etapid nagu näiteks projekti avalik arutelu ning linna ehituskomisjoni arutelu. Kolmanda kvartali alguses õnnestus detailplaneerimise protsess edukalt lõpule viia. Vilniuse linn kinnitas Elniu 20 detailplaneeringu 18. juulil 2007 ehk kogu protsess võttis aega 7 kuud.

Paralleelselt detailplaneeringu menetlusega toimus korterelamu projekteerimine. 2007. aasta aprilli alguseks valmisid esimesed eskiisjoonised ning peale detailplaneeringu kinnitamist alustati tehnilise projekti koostamist, mis kestis 2008. aasta esimese kvartalini. Trophy projektile väljastati ehitusluba 2008. aasta veebruaris. Ehitust alustatakse peale lõpliku finantseerimislepingu alla kirjutamist pangaga. Olemasoleva hoone lammutustöödega ja ehitusplatsi ettevalmistamisega alustati 2008. aasta aprillis.

2007. aasta keskel telliti peale detailplaneeringu kinnitamist uus kinnistu hinnang Ober Haus'ilt, kes hindas kinnistu väärtuseks 6 000 tuhat litti (27 190 tuhat krooni). See tähendab, et arendustöö ning turu arengute tulemusena on kinnistu väärtus võrreldes ostuhinnaga 2006. aasta teises pooles kasvanud 65%.

**Müük:** Põhjalikum tegevus müügi alustamiseks algas 2007. aasta teises pooles peale detailplaneeringu kinnitamist. Kolmandas ja neljandas kvartalis käis Trophy müügi materjalide ettevalmistamine, kuid ehitusloa puudumise tõttu müügiga veel ei alustatud. Seoses ehitusloa saamisega alustati 2008. aasta alguses eelmüügiga. Müügi edu kujunes väga heaks, sest jaanuari algusest veebruari lõpuni sõlmiti kuue kliendiga broneerimisleping. 2008. aasta aprilli lõpuks müüdüd korterite keskmine müügihind on 43 185 krooni ruutmeeter.

## SOFIA

**Asukoht:** Sofia, Bulgaaria | **Segment:** Elamu/Äri, keskmine/kõrge | **Arendus:** - | **Periood:** - | **Maht:** 60 265 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** 2006. aastal sisenes Q Vara Bulgaaria turule kui sooritas investeringu Bulgaaria ettevõttesse OOD Delta Retail, millele kuulub 11 000 m<sup>2</sup> suurune kinnistu Sofia kesklinnas. Aastase arendustegevuse tulemusena kinnitati Sofia linnavalitsuse poolt kinnistu planeering ning valmisid esimesed eskiisid kahe kõrghoone kohta. Vastavalt teises kvartalis Sofia linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimustele kinnitati projekti brutomahuks kokku 60 265 ruutmeetrit. Samuti kinnitasid projekteerimistingimused, et kinnistule võib rajada elu- ning äripindu ja hoonetel puudub kõrguspiirang. Seega anti luba kinnistule arendada Sofia linna üks silmapaistvamaid hoonete komplekse.

2007. aasta kolmandas kvartalis sõlmis Q Vara kavatsuste protokoll, mille kohaselt lepitati kokku Sofia projektiettevõtte osaluse müük. 40% osade lõplik ostu-müügi leping sõlmiti 30. oktoobril 2007. Ostu-müügi lepingu kohaselt tagastas ostja kogu Q Vara poolt projekti ettevõttele antud laenu (3 223 tuhat eurot; 50 429 tuhat krooni) ning tasus osade ostu eest kokku 714 tuhat eurot (11 172 tuhat krooni).

Ülejäänud osade ostu-müügi leping sõlmiti 5. novembril 2007 ning selle alusel müüs Q Vara oma 20% suuruse osaluse Bulgaaria ettevõttes EOOD Q Delta AS-le GILD Arbitrage. Osade müügihind oli kokku 2 000 tuhat eurot (31 293 tuhat krooni).

Kokku laekus Sofia projekti müügi tulemusena laenu tagastustest ja osade müügist 92 894 tuhat krooni. Projekti väärtus suurenes tulenevalt Sofia kinnisarvaraturu kasvust, kuid veelgi enam mõjutas väärtust arendustegevusest tulenev projekti mahu kasv. Projektist väljumise kasuks otsustati seoses hea ostupakkumisega ning sellest tuleneva kõrge investeringu tootlusega.

## FINANTSTULEMUSED

### ÄRITULUD

Q Vara 2007. aasta kaheteistkümne kuu konsolideeritud äritulude suuruseks oli 97 973 tuhat krooni (6 261 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli äritulude suuruseks 220 643 tuhat krooni (14 101 tuhat eurot). Ärituludest 84 166 tuhat krooni (5 379 tuhat eurot) moodustas realiseeritud müügitulu (2006: 63 231 tuhat krooni ehk 4 041 tuhat eurot), 9 191 tuhat krooni (587 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus (2006: 154 545 tuhat krooni ehk 9 877 tuhat eurot) ning 4 616 tuhat krooni (295 tuhat eurot) muud äritulud (2006: 2 867 tuhat krooni ehk 183 tuhat eurot).

Äritulude vähenemine tulenes kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumi vähenemisest. Emaettevõtte juhatuse hinnangul on aasta lõpu seisuga siiski varade võimalik väärtus Maakri ja Terminal No. 11 projektide osas bilansilisest väärtusest oluliselt kõrgem, mida aga konservatiivsuse printsiibist tulenevalt jäeti ümberhindluse kasumisse sisse arvestamata.

### NETOTULEMUS

Kaheteistkümne kuu konsolideeritud netokahjumi suuruseks oli 81 153 tuhat krooni (5 189 tuhat eurot), millest emaettevõtte aktsionäride osa on 73 536 tuhat krooni (4 701 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli Kontsemi netokasumi suuruseks 90 988 tuhat krooni (5 815 tuhat eurot). Kahjumi kujunemisel olid olulisimateks mõjutajateks Silukalni projekti brutokahjum, Silukalni projekti varude allahindlus, Jonathan'i projekti müügist tulenev kinnisvarainvesteeringute allahindlus, kõrged finantskulud ning suur püsikulude osakaal tulenevalt sellest, et enamus projekte oli arendusfaasis. Q Vara parandab 2008. aastal oluliselt oma netotulemust vastavalt alapunktides „Finantskulud“, „Üldkulude suhe müügikäibesse“ ja „Käibe ootus“ kirjeldatud tegevustele. Täpsem ülevaade 2008. aasta ootustest on esitatud peatükis "Eesmärgid 2008. aastaks".

Ilma tütarettevõtete tulemust arvestamata oli AS Q Vara (Eesti) netokahjumi suuruseks 1 385 tuhat krooni (89 tuhat eurot), SIA Q Estate'i (Läti) netokahjumi suuruseks 82 214 miljonit krooni (5 254 tuhat eurot) ja UAB Q Vara (Leedu) netokasumi suuruseks 3 363 tuhat krooni (215 tuhat eurot). Q Ehitus'e ja Q Haldus'e netotulemid olid vastavalt netokasum summas 558 tuhat krooni (36 tuhat eurot) ja netokahjum summas 803 tuhat krooni (51 tuhat eurot).

### LAENUD

Saadud lühi- ja pikaajaliste laenude ning emiteeritud võlakirjade maht oli 2007. aasta lõpus 474 227 tuhat krooni (30 309 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 381 941 tuhat krooni (24 410 tuhat eurot). Laenude mahu suurenemine oli põhjustatud peamiselt Terminal No. 11 ja 365 projektide ehituslaenu jäägi suurenemisest.

### EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi olulisim muutus 2007. aastal tulenes 2006. aasta lõpus Q Vara nõukogu poolt otsustatud fondiemissioonist, mille tulemusena konverteeriti 160 000 tuhande krooni (10 226 tuhande euro) ulatuses jaotamata kasumit aktsiakapitaliks.

2007. aasta finantstulemuste kajastamisel tegi Q Vara korrigeerimisi eelmiste perioodide jaotamata kasumis - jaotamata kasumit vähendati 7 000 tuhande krooni (447 tuhande euro) võrra seoses Pämu mnt kinnistu lõpliku ostu-müügihinna alanemisega. Nimetatud objekt oli 2006. aasta lõpu seisuga hinnatud eeldatavas müügihinnas. Hinna muutuse põhjustas kinnistu ostu-müügitulemu väärtuse aluseks olnud ehitusmahu vähenemine, mistõttu sõlmisid ostja ja Q Vara uue kokkuleppe. Ülejäänud jaotamata kasumi vähenemine oli seotud dividendimaksete kajastamisega ning möödunud perioodide kulukannete korrigeerimisega.

## BILANSISTRUKTUUR

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi vähenemise ja Q Vara 2007. aasta kaheistkümneme kuu netokahjumi jaotamata kasumist mahalahutamise tulemusena kujunes aasta lõpu seisuga omakapitali suuruseks 169 869 tuhat krooni (10 857 tuhat eurot). Varade maht sama seisuga oli 732 3781 tuhat krooni (46 808 tuhat eurot) ehk omakapital moodustas 23,2% kogu varadest. Sellest tulenevalt plaanib Q Vara omanikfirma OÜ SLProductions 2008. aasta kolmanda kvartali lõpuks investeerida Q Vara'sse täiendavat omakapitali või allutatud laenu 47 miljoni krooni (3 miljoni euro) ulatuses. Lisaks on Q Vara'l plaanis omakapitali osakaalu suurendada Terminal No. 11 projekti täiendava kapitali kaasamise kaudu ja Jonathan'i projekti müügist laekuvate vahendite abil laenukohustusi vähendada. Emaettevõtte poolt Q Vara'sse täiendava omakapitali investeerimise kinnituse avalikustas Q Vara 25. märtsil 2008 avaldatud börsiteates.

## EESMÄRGID 2008. AASTAKS

Q Vara 2008. aasta müügi käibe ootus on 200 miljonit krooni ning keskmine brutomarginaali ootus on 10-20%. Käibe ootuse aluseks on viie projekti jõudmine müügifaasi – Eestis Kirslaed ja Terminal No. 11, Lätis Silukalni ja 365 ning Leedus Trophy – mis müüvad toodet erinevate segmentide klientidele erinevatel turgudel (laiem kliendibaas kui 2007). Oluline on, et käibeprognoosi koostamisel on lähtutud väga aeglasest müügitempost, mille aluseks on 2007. aasta Kirsiäla projekti müüginumbrid. Ettevõtte siseseks eesmärgiks on kindlasti selle prognoosi ületamine. Prognooside kohaselt katab müügist teenitav brutokasum ära 2008. aasta tegevuskulud ja projektide finantskulud (ei sisalda AS-i Gild Arbitrage laenuintresse ja võlakirjaintresse). AS-i Gild Arbitrage laenuintressidest ja võlakirjaintressidest tulenevalt on 200 miljonit suuruse käibe korral 2008. aasta netotulemiks kahjum, kuid käibeprognoose ületades on võimalik ka positiivne tulemus. Samas rahavooliselt kujuneb 2008. aasta oluliselt paremaks kui 2007. aasta.

## OMANIKUD

### AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

Äreregistrisse kantud AS Q Vara aktsionäride struktuur on 2007. aasta lõpu seisuga järgmine:

Aktsionär	Aktsiate arv	Osalus
OÜ SLProductions	9 070 646	50,0%
OÜ Marine Systems	2 166 700	11,9%
Aivar Mesikäpp	6 913 754	38,1%

Notar Aivar Mesikäpp hoiab Q Vara aktsiaid seoses aktsionäride vahel kokkulepitud aktsiatehingutega. Vastavalt kokkuleppele on aktsionäride eesmärgiks jõuda 31. maiks 2008 aktsiate tehinguni, mille tulemusena omavad OÜ SLProductions ja OÜ Marine Systems ettevõttes 50% suurusel osalust. Tehingu raames omandavad Alo Lillepea ja Ivo Lillepea Jürgen Järvikult viimasele kuuluvad OÜ SLProductions osad ning Jürgen Järviku valdusfirma OÜ Marine Systems omandab 50% Q Vara aktsiatest. Kuni tehingu jõustumiseni kuulub vastavalt aktsionäride lepingule Q Vara aktsiatest 88,1% OÜ'le SLProductions ja 11,9% OÜ'le Marine Systems ning OÜ SLProductions osanikeks on Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järvik.

### AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2007 oli AS Q Vara aktsiakapitali suuruseks 181 511 tuhat krooni (11 601 tuhat eurot) ning aktsiate arv oli 181 511 100. Vastavalt põhikirjale on Q Vara aktsiakapitali miinimumsuuruseks 150 000 tuhat krooni ja maksimumsuuruseks 600 000 tuhat krooni. 2007. aastal suurenes seoses Kontsemi restruktureerimisega vastavalt Q Vara (tehingu hetkel Q Vara OÜ) nõukogu poolt 2006. aasta 22. detsembril vastu võetud otsusele Q Vara osakapital 108 000 tuhande krooni (6 902 tuhande euro) võrra. Kõigepealt eraldati restruktureerimise käigus Q Vara Kontsemist kinnisvaraga mitte seotud ettevõtted OÜ Urbanfors, AS Fotoluks ning OÜ Eesti Metsamaakler ning vähendati osakapitali 52 000 tuhande krooni (3 323 tuhande euro) võrra. Seejärel suurendati Q Vara aktsiakapitali fondiemissiooni teel 160 000 tuhande krooni (10 226 tuhande euro) võrra.

Vastavalt Q Vara osanike koosoleku poolt 6. märtsil 2007 vastu võetud otsusele kujundati ettevõtte osahingust ümber aktsiaseltsiks. Ümberkujundamise järel jäid seniste osanike osaluse proportsioonid samaks ning samuti ei muutunud õigussuhted töötajatega, juhatuse liikmed ega nõukogu liikmed.

### DIVIDENDIPOLIITIKA

Q Vara dividendipoliitika kujundamisel on oluliseks mõjutajaks Kontsemi kiire kasv, mistõttu suur osa kasumist reinvesteeritakse tagasi kontserni. Iga-aastane dividendisumma sõltub jooksvatest majandustulemustest ning arenguperspektiividest ja dividendideks makstakse kuni 10% konsolideeritud puhaskasumist. 2006. aasta kasumist maksti dividendidena välja 1 600 tuhat krooni (102 tuhat eurot) ehk 2,25% finantsaasta puhaskasumist.



## HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA

Hea Ühingujuhtimise Tava (edaspidi HÜT) on juhiste ja soovituslike reeglite kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige börsiettevõtetele. Kuna Heas Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatud põhimõtted on soovituslikud, siis iga ettevõtte otsustab ise, kas võtab need põhimõtted enda juhtimise korraldamise aluseks või mitte, kuid peab sealjuures järgima "täidan või selgitan" põhimõtet. Nimetatud põhimõtte kohaselt ei kohustu ettevõtte Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtteid rakendama, kuid peab põhjendama, miks ta neid nõudeid ei järgi. Q Vara järgib suuremat osa Hea Ühingu Juhtimise Tavast. Järgnevates alapunktides on kirjeldatud Q Vara (Kontserni emaettevõtte, millele käesolevas peatükis viidatakse kui "Ettevõtte") juhtimise põhimõtteid ning samas on välja toodud põhjused, miks Ettevõtte mõnda põhimõtet ei järgi.

### ÜLDKOOSOLEK

Q Vara kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimub 6 kuu jooksul alates majandusaasta lõppemisest ning erakorraline üldkoosolek toimub seaduses sätestatud korras. Üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määratakse seisuga 10 kalendripäeva enne üldkoosoleku toimumist. Iga Q Vara aktsia annab üldkoosolekul ühe hääle ning üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid kui kohal on 80% aktsiatega esindatud häältest. Aktsionärid võivad otsuseid vastu võtta ka üldkoosolekut kokku kutsumata, kui kõik aktsionärid nõustuvad kirjeldatud viisil otsuse vastu võtmisega ja kõik aktsionärid hääletavad otsuse poolt.

Q Vara ei kutsu üldkoosolekut kokku üleriigiliste päevalehtede ega kodulehekülje vahendusel, kuna Q Vara aktsiad ei ole avalikult kaubeldavad ning ettevõtteel on kolm kindlat aktsionäri, kelle kokkukutsumine saab toimuda otse saadetud kutse teel (HÜT punkt 1.2.1). Samal põhjusel ei avalikusta juhatus ettevõtte veebilehe kaudu üldkoosoleku päevakorda ja materjale ning nõukogu ei esita ettevõtte veebilehe kaudu päevakorra kohta kommentaare (HÜT punktid 1.2.2-1.2.4). Kõik nimetatud materjalid esitatakse aktsionäridele otse.

### NÕUKOGU

Q Vara nõukogul on põhikirja järgselt kolm (3) kuni viis (5) liiget. 2007. aasta lõpu seisuga kuulusid ettevõtte nõukogusse Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järvik. Vastavalt Q Vara AS aktsionäride üldkoosoleku poolt 25. aprillil 2008 vastu võetud otsusele kutsuti AS Q Vara nõukogu esimehe kohalt tagasi Alo Lillepea ning uueks nõukogu liikmeks valiti Tanel Peeters. Samuti 25. aprillil 2008 toimunud Q Vara nõukogu koosolekul valiti uueks nõukogu esimeheks Ivo Lillepea.

Kõik nõukogu liikmed kuuluvad läbi valdusettevõtete Q Vara AS'i omanike hulka. Q Vara nõukogu valitakse üldkoosoleku poolt kaheks aastaks ning nõukogu koosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa vähemalt 80% nõukogu liikmetest. Nõukogu koosolekud toimuvad mitte harvemini kui üks kord kuus. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletas üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest. Nõukogu võib otsuseid vastu võtta ka nõukogu koosolekut kokku kutsumata, kui kõik nõukogu liikmed nõustuvad kirjeldatud viisil otsuse vastu võtmisega. Kui nõukogu liige ei ole nõus otsuse vastu võtmisega ilma nõukogu koosolekut kokku kutsumata, peab ta sellest teatama hääletamiseks määratud tähtaja jooksul.

Q Vara nõukoguse ei kuulu sõltumatuid liikmeid, kuna aktsionärid ei pea sõltumatu liikme kaasamist nõukogusse vajalikuks (HÜT punkt 3.2.2.).

Q Vara nõukogu liikmetele 2007. majandusaastal tasu ei makstud.

### JUHATUS

Vastavalt põhikirjale võib Q Vara juhatusel olla üks (1) kuni viis (5) liiget. Juhatus valitakse kolmeks aastaks. 2007. aasta lõpu seisuga kuulus Q Vara juhatusse kaks liiget: Meelis Šokman (juhatusesimees) ja Andre Poopuu. Vastavalt AS Q Vara nõukogu

poolt 23. aprillil 2008 vastu võetud otsusele kutsuti AS Q Vara juhatuselt tagasi Andre Poopuu. Andre Poopuu on plaanis tagasi kutsuda ka OÜ Q Haldus ja AS Maakri City juhatustest. 25. aprillil 2008 toimunud Q Vara nõukogu koosolekul valiti uueks juhatuse liikmeks Alo Lillepea. Seega kuuluvad aprilli lõpu seisuga Q Vara juhatusse Meelis Šokman (juhatuse esimees) ja Alo Lillepea. Sellest tulenevalt on 2007. aasta majandusaasta aruande kinnitanud aasta lõpus ametis olnud juhatusest erinev juhatuse koosseis. Alo Lillepea omab läbi OÜ SLProductions Q Vara aktsiaid. Meelis Šokman Q Vara aktsiaid ei oma. Juhatusel on sõlmitud juhatuse liikme lepingud.

Q Vara juhatuse liikmete tasustamise skeem koosneb põhitasust ning tulemustasust. Juhatusel esimehe tulemustasu kujuneb vastavalt Q Vara konsolideeritud netokasumi suurusele: üks (1) miljon krooni iga neljakümne (40) miljoni krooni puhaskasumi kohta. Teiste juhatuse liikmete tulemustasu kujuneb osana kõikide töötajate tulemustasust, milleks igal aastal jaotatakse 10% realiseeritud netokasumist. Q Vara ei avalikusta eraldi juhatuse liikmete tasusid (HÜT punkt 2.2.7) tulenevalt ametilepingute konfidentsiaalsusest. Juhatusel liikmete tasu avaldatakse Q Vara majandusaasta aruandes koondsummana. 2007. aastal ulatusid juhatusele makstavad tasud 1 582 tuhande kroonini (101 tuhande euron). Lisaks on juhatuse liikmetel õigus kasutada ametiautot ning muid ettevõtte sisereeglitest tulenevaid soodustusi.

#### TEABE AVALDAMINE

Q Vara internetileheküljel on olemas spetsiaalne investoritele suunatud sektsioon, kuid sellesse ei ole 2007. aasta lõpuks koondatud kogu investoritele suunatud informatsiooni (HÜT punktid 5.1-5.3). Q Vara'l on lähiajal plaanis investoritele suunatud veebilehe oluline täiendamine. Q Vara ei avalda aktsionäridele suunatud finantskalendrit, kuna ettevõtte aktsiad ei ole avalikult kaubeldavad ning aktsionäride ring on väike. Samuti on vahe- ja aastaaruannete avalikustamise tähtsajad kindlaks määratud võlakirjaemissiooni tingimustes, mistõttu selle jaoks ei ole eraldi finantskalendrit koostatud. Q Vara avalikustab vahearanded kvartaalselt hiljemalt ühe kuu möödudes vastava kvartali lõppemisest ning auditeeritud majandusaasta aruande hiljemalt kolme kuu möödudes majandusaasta lõppemisest.

#### AUDITEERIMINE

Põhikirja kohaselt nimetab auditiitori Q Vara aktsionäride üldkoosolek. Perioodiks 2004-2007 on Q Vara aktsionäride üldkoosolek valinud auditiitorfirmaks AS-i Deloitte Audit Eesti. Sõlmitud lepingu järgi on Q Vara auditiitor Veiko Hlintsov. Auditiitori tasustamine toimub vastavalt lepingule, mille sõlmimise õigus on juhatusel.



## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Emaettevõtte Q Vara AS juhatus kinnitab lehekülgedel 28 kuni 77 toodud Q Vara AS 2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. aastaaruande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted;
4. raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, millised ilmsed aruande koostamise kuupäevani 30. aprill 2008.



Meelis Šokman

Juhatuse esimees



Alo Lillepea

Juhatuse liige

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2007	2006	2007	2006
(tuhandetes)		EEK	Korrigeeritud EEK	EUR	Korrigeeritud EUR
<b>Äritulud</b>					
Müügitulu		84 166	63 231	5 379	4 041
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus ja müügikasum	18	9 191	154 545	587	9 877
Muud äritulud		4 616	2 867	295	183
<b>Äritulud kokku</b>	<b>5</b>	<b>97 973</b>	<b>220 643</b>	<b>6 261</b>	<b>14 101</b>
<b>Äriikulud</b>					
Ehituskulud		-90 766	-63 789	-5 801	-4 077
Arenduse otsekulud		-1 781	-8 950	-114	-572
Arenduse üldhalduskulud		-37 037	-24 696	-2 368	-1 578
Turustuskulud		-6 480	-9 459	-414	-605
Halduskulud		-3 100	-1 940	-198	-124
Varude ümberhindlus		-5 945	-	-380	-
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		-27 143	-	-1 735	-
Muud äriikulud		-4 476	-6 929	-286	-442
<b>Äriikulud kokku</b>	<b>6</b>	<b>-176 728</b>	<b>-115 763</b>	<b>-11 296</b>	<b>-7 398</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-78 755</b>	<b>104 880</b>	<b>-5 035</b>	<b>6 703</b>
<b>Finantstulud ja kulud</b>					
Kasum/ kahjum tütarettevõtte müügist	7	30 603	-1 266	1 956	-81
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum) sidusettevõttest	16	-1 279	9 958	-82	636
Kasum finantsinvesteeringu müügist		-	77	-	5
Intressitulud		5 620	6 848	359	438
Intressikulud		-40 669	-17 598	-2 599	-1 125
Kahjum valuutakursi muutusest		-196	-715	-13	-46
Muud finantstulud/kulud		69	-350	4	-22
<b>Finantstulud ja-kulud kokku</b>		<b>-5 852</b>	<b>-3 046</b>	<b>-375</b>	<b>-195</b>
<b>Maksueelne kasum (-kahjum)</b>		<b>-84 607</b>	<b>101 834</b>	<b>-5 410</b>	<b>6 508</b>
Tulumaks	29	3 905	-10 787	250	-689
Dividendide tulumaks		-451	-	-29	-
Kinnisvaramaks		-	-59	-	-4
<b>Aruandeaasta kasum (-kahjum)</b>		<b>-81 153</b>	<b>90 988</b>	<b>-5 189</b>	<b>5 815</b>
Emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		-73 536	71 461	-4 701	4 567
Vähemusosaluse osa kasumist		-7 617	19 527	-488	1 248

## KONSOLIDEERITUD BILANSS

	Lisad	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)		EEK	Korrigeeritud EEK	EUR	Korrigeeritud EUR
<b>Varad</b>					
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid		11 831	1 116	756	71
Müügijootel kinnisvarainvesteering	8	183 102	-	11 702	-
Nõuded ostjate vastu	9	14 802	4 174	947	267
Lühiajalised laenuõuded	10	30 605	74 334	1 956	4 751
Muud lühiajalised nõuded	11	849	48 645	55	3 109
Intressinõuded	12	3 254	6 677	208	427
Ettemaksed	13	1 509	7 168	96	458
Käibemaksu ettemaks	24	10 753	18 740	687	1 198
Varud	14	428 913	216 043	27 413	13 808
<b>Käibevara kokku</b>		<b>685 618</b>	<b>376 897</b>	<b>43 820</b>	<b>24 089</b>
<b>Põhivara</b>					
Pikaajalised laenuõuded	15	186	5 760	12	368
Sidusettevõtted	16	31 339	32 618	2 003	2 085
Kinnisvarainvesteeringud	18	-	331 250	-	21 171
Materiaalne põhivara	19	8 925	8 127	570	519
Immateriaalsed varad	20	6 310	3 585	403	229
<b>Põhivara kokku</b>		<b>46 760</b>	<b>381 340</b>	<b>2 988</b>	<b>24 372</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>732 378</b>	<b>758 237</b>	<b>46 808</b>	<b>48 461</b>
<b>Kohustused ja omakapital</b>					
<b>Lühiajalised kohustused</b>					
Saadud lühiajalised laenud	21	375 861	290 169	24 022	18 545
Kapitalirendikohustus	26	718	1 149	46	74
Ostjate ettemaksed		7 723	5 577	494	357
Võlad hankijatele	22	34 383	22 163	2 197	1 416
Võlad töövõtjatele		3 186	2 650	204	169
Intressivõlad	23	10 952	14 164	700	905
Maksuvõlad	24	3 398	-	217	-
Garantüükohustused		159	-	10	-
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>436 380</b>	<b>335 872</b>	<b>27 890</b>	<b>21 466</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>					
Saadud pikaajalised laenud	21	23 493	14 936	1 502	955
Muud pikaajalised võlad		-	90	-	6
Väljaantud võlakirjad	28	78 233	78 233	5 000	5 000
Kapitalirendikohustus	26	1 341	5 468	85	349
Edasilükkunud tulumaksukohustus	29	23 062	27 040	1 474	1 728
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>126 129</b>	<b>125 767</b>	<b>8 061</b>	<b>8 038</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>562 509</b>	<b>461 639</b>	<b>35 951</b>	<b>29 504</b>
<b>Omakapital</b>					
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>					
Aktsiakapital	30	181 511	73 511	11 601	4 698
Reservid		7 361	7 361	470	470
Reallseerimata kursivahed		126	177	8	11
<b>Kogunenud kahjum/ jaotamata kasum</b>		<b>-68 331</b>	<b>166 861</b>	<b>-4 367</b>	<b>10 664</b>
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>120 667</b>	<b>247 910</b>	<b>7 712</b>	<b>15 843</b>
Vähemusosaluse osa		49 202	48 688	3 145	3 114
<b>Omakapital kokku</b>		<b>169 869</b>	<b>296 598</b>	<b>10 857</b>	<b>18 957</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>732 378</b>	<b>758 237</b>	<b>46 808</b>	<b>48 461</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes)	Lisad	2007	2006	2007	2006
		EEK	Korrigeeritud EEK	EUR	Korrigeeritud EUR
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Puhaskasum/kahjum		-81 153	90 988	-5 189	5 815
Tulumaks dividendidelt		451	-	29	-
Võlakirjade emissiooniga seotud kulude korrigeerimine	1	-	1 370	-	88
Kapitaliosaluse kasum/ kahjum	16	1 279	-9 958	82	-636
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	18	19 002	-154 545	1 214	-9 877
Kinnisvarainvesteeringu müügitulu	18	-1 050	-	-67	-
Konsolideerimisgrupi ettevõtte müük		-	-40	-	-3
Kasum/kahjum finantsinvesteeringu müügist	7	-30 603	1 189	-1 956	76
Põhivara kulum, maha kandmine ja allahindlus	19, 20	5 242	1 937	335	124
Põhivara ümberklassifitseerimine kasutusrendiks	19	3 857	-	247	-
Kapitalirendi ümberklassifitseerimine kasutusrendiks	26	-3 797	-	-243	-
Intressitulu		-5 620	-6 848	-359	-438
Intressikulu		40 669	17 598	2 599	1 125
Realiseerimata kursivahed		-97	-158	-6	-10
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus	29	-3 978	10 835	-254	692
<b>Muutused käibevaras ja kohustustes</b>					
Ostjateit laekumata arvete muutus*		-10 193	-321	-650	-21
Nõue ehitusettevõtte kliendile	11	-849	-	-54	-
Muude lühiajaliste nõuete muutus	11	669	-224	43	-14
Ettemaksete muutus	13	5 659	-18 467	363	-1 180
Varude muutus	14, 18	-84 801	-78 072	-5 420	-4 990
Ostjate ettemaksete muutus		2 146	-715	137	-46
Hankijatele tasumata arvete muutus	22	12 220	12 519	781	800
Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade muutus	24	11 385	-2 548	728	-163
Võlad töövõtjatele muutus		536	667	34	43
Garantiikohustused		159	-	10	-
Muude pikaajaliste võlgade muutus		-90	90	-6	6
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-118 957</b>	<b>-134 703</b>	<b>-7 602</b>	<b>-8 609</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Investeeringu soetamine	7,17	-9 124	-61 029	-583	-3 900
Investeeringu müük	7	42 499	36 084	2 714	2 306
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest		-	-46	-	-3
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	18	-18 243	-29 445	-1 166	-1 882
Kinnisvarainvesteeringute müük	18	20 370	-	1 302	-
Põhivara soetamine	19, 20	-7 258	-6 986	-464	-446
sh kapitalirendiga	26	607	6 501	39	415
Antud laenud *		-13 855	-	-885	-
Antud laenude tagasimaksed		61 923	-61 367	3 958	-3 922
Saadud intressid	12	5 804	187	372	12
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>82 723</b>	<b>-116 101</b>	<b>5 287</b>	<b>-7 420</b>

\*Antud laenusid ja ostjateit laekumata arveid korrigeeriti summas 435 tuhat krooni (28 tuhat eurot) esitusviisi muutuse tõttu.

Jätub järgmisel lehel



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (JÄTKUB)

	Lisad	2007	2006	2007	2006
		EEK	Korrigeeritud EEK	EUR	Korrigeeritud EUR
<i>(tuhandetes)</i>					
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>					
Saadud laenud		120 685	192 126	7 713	12 279
Saadud laenude tagasimaksed		-26 436	-12 460	-1 690	-796
Kapitalirendi tagasimaksed		-1 368	-1 741	-87	-111
Makstud intressid		-43 881	-5 751	-2 804	-368
Väljaantud võlakirjad		-	76 863	-	4 912
Makstud dividendid	32	-1 600	-	-103	-
Tulumaks dividendidelt		-451	-	-29	-
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>46 949</b>	<b>249 037</b>	<b>3 000</b>	<b>15 916</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>10 715</b>	<b>-1 767</b>	<b>685</b>	<b>-113</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 116	2 883	71	184
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11 831	1 116	756	71
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>10 715</b>	<b>-1 767</b>	<b>685</b>	<b>-113</b>





## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes EEK)	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital						Kokku
	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>73 511</b>	<b>10</b>	<b>335</b>	<b>102 751</b>	<b>176 607</b>	<b>29 161</b>	<b>205 768</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	7 351	-	-7 351	-	-	-
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	-	-	-158	-	-158	-	-158
2006.a. puhaskasum	-	-	-	79 831	79 831	19 527	99 358
Eelmiste perioodide kasumi korrigeerimine (vt lisa 1)	-	-	-	-8 370	-8 370	-	-8 370
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>73 511</b>	<b>7 361</b>	<b>177</b>	<b>166 861</b>	<b>247 910</b>	<b>48 688</b>	<b>296 598</b>
Aktsiakapitali suurendamine	160 000	-	-	-160 000	-	-	-
Aktsiakapitali vähendamine	-52 000	-	-	-	-52 000	-	-52 000
Kontseml jaotamata kasumi korrigeerimine*	-	-	-	-56	-56	-	-56
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	-	-	-51	-	-51	-	-51
Makstud dividendid	-	-	-	-1 600	-1 600	-	-1 600
Osaluse müük vähemusesanikele	-	-	-	-	-	11 867	11 867
Osaluse ost vähemusesanikelt	-	-	-	-	-	-3 736	-3 736
2007.a. puhaskahjum	-	-	-	-73 536	-73 536	-7 617	-81 153
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>181 511</b>	<b>7 361</b>	<b>126</b>	<b>-68 331</b>	<b>120 667</b>	<b>49 202</b>	<b>169 869</b>

(tuhandetes EUR)	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital						Kokku
	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>4 698</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>6 568</b>	<b>11 288</b>	<b>1 866</b>	<b>13 154</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	469	-	-469	-	-	-
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	-	-	-10	-	-10	-	-10
2006.a. puhaskasum	-	-	-	5 100	5 100	1 248	6 348
Eelmiste perioodide kasumi korrigeerimine (vt lisa 1)	-	-	-	-535	-535	-	-535
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>4 698</b>	<b>470</b>	<b>11</b>	<b>10 664</b>	<b>15 843</b>	<b>3 114</b>	<b>18 957</b>
Aktsiakapitali suurendamine	10 226	-	-	-10 226	-	-	-
Aktsiakapitali vähendamine	-3 323	-	-	-	-3 323	-	-3 323
Kontseml jaotamata kasumi korrigeerimine*	-	-	-	-2	-2	-	-2
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	-	-	-3	-	-3	-	-3
Makstud dividendid	-	-	-	-102	-102	-	-102
Osaluse müük vähemusesanikele	-	-	-	-	-	758	758
Osaluse ost vähemusesanikelt	-	-	-	-	-	-239	-239
2007.a. puhaskahjum	-	-	-	-4 701	-4 701	-488	-5 189
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>11 601</b>	<b>470</b>	<b>8</b>	<b>-4 367</b>	<b>7 712</b>	<b>3 145</b>	<b>10 857</b>

\* Seoses Q Vara AS'i tütarettevõtte Merona Group OÜ ühendamisega emaettevõttega korigeeriti jaotamata kasumit varasematel perioodidel järk-järgulise soetamise käigus saadud kasumiga.

Informatsiooni muutuste kohta omakapitalis on toodud lisa 30 „Aktsiakapital“.







## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### LISA 1. ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDALUSED

Q Vara AS (edaspidi "Q Vara") ning tema tütarettevõtete (edaspidi "Kontsern") 31.12.2007 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja allkirjastatud juhatuse poolt 30.04.2008.

Q Vara AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, mille töötajate arv koos tütarettevõtetega ulatus 2007. aastal keskmiselt 87 inimeseni (2006: 73). Kontsern tegutseb Eesti, Läti, ja Leedu turgudel. Lisaks on asutatud tütarettevõtte Bulgaarias. Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kinnisvara arendus ja müük, ehitus ning haldusteenuste osutamine, mida on kirjeldatud lisas 5 "Segmendiaruandlus".

Q Vara ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite (International Financial Reporting Standards – IFRS) nõuetega nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

2007. aastal moodustas konsolideerimisgrupi Emaettevõtte Q Vara AS, tütarettevõtted Q Estate SIA (Läti – osalus 100%), Q Vara UAB (Leedu – osalus 100%), Q Haldus OÜ (osalus – 100%), Q Vara EOOD (Bulgaaria – osalus 100%) ning Q Ehitus OÜ (Eesti – osalus 60%).

Aastalõpu seisuga kuulus Q Estate SIA-le omakorda Zebra SIA (100%), Q Estate Namu Serviss SIA (100%), Quality Nami SIA (75%) ja Q Flight SIA (50%) ning Q Ehitus OÜ-le Q Büve SIA (100%).

2006. aastal moodustas konsolideerimisgrupi Emaettevõtte Q Vara OÜ, tütarettevõtted Estate SIA (Läti - osalus 85%), Q Vara UAB (Leedu - osalus 100%), Q Ehitus OÜ (Eesti - osalus 60%), Q Haldus OÜ (Eesti-osalus 100%) ning Emaettevõttega 2007. aasta esimeses kvartalis liidetud Merona Group OÜ (Eesti – osalus 100%) ja Multimetall Kinnisvara OÜ (Eesti – osalus 100%).

2006. aasta lõpu seisuga kuulus Q Estate SIA-le omakorda Zebra SIA (100%), Quality Nami SIA (75%) ja Q Flight SIA (50%) ning Q Ehitus OÜ-le Q Büve SIA (100%). Informatsioon Kontserni tütarettevõtete kohta on toodud lisas 17.

Kontserni aruandlusvaluuta on Eesti kroon. Kontserni ettevõtted korraldavad oma raamatupidamist ning koostavad aruanded lähtuvalt Eestis kehtivatest raamatupidamise põhimõtetest või vastava riigi jurisdiktsiooni kohaselt, kus Kontserni ettevõtte tegutseb. Käesolev raamatupidamise aruanne on koostatud lähtuvalt raamatupidamise andmetest koos vajalike korrigeerimiste ja ümberklassifitseerimistega, mis tagavad aruannete õige ja õiglase kajastamise lähtuvalt rahvusvahelistest finantsaruandluse standardite (IFRS) nõudest nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Raamatupidamise aastaaruanne on algselt koostatud asukohariigis kehtivas valuutas. Kontserni aruande koostamiseks on asukohariigi valuutas kajastatud varad ja kohustused hinnatud Eesti kroonidesse ümber lähtuvalt kehtivatele valuutakurssidele, tulude-kulude ümberhindamisel on kasutatud perioodi kaalutud keskmist kurssi. Kõik summad esitatakse ümardatuna lähima tuhandeni. Ümberhindlusest tekkinud vahed kajastatakse omakapitalis kirjel „realiseerimata kursivahed“. Aruande parema informatiivsuse tagamiseks on aastaaruande finantsinformatsioon avaldatud ka eurodes, samuti ümardatuna lähima tuhandeni. Eurodesse on finantsaruanded konverteeritud sama perioodi kohta kroonides koostatud finantsaruande alusel, kasutades Eesti Panga ametlikku kurssi 15,6466 EEK/EUR.

Teatud juhtudel on eelmise aruandeperioodi andmed ümber klassifitseeritud, et tagada andmete võrreldavus käesoleva aasta esitlusviisiga.

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





### Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS Q Vara ja tema tütaretevõtete finantsandmeid rida-realt liidetuna ning Kontserni kuuluvate sidusettevõtete kasumit kapitaliosaluse meetodil. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine Emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtted kasutavad ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

### Tütaretevõtted

Tütaretevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütaretevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt läbi oma teiste tütaretevõtete kokku üle poole tütaretevõtete hääleõigusest.

Tütaretevõtte varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil Kontsern omandas valitseva mõju või kontrolli ning konsolideerimine lõpetati kuupäevast, mil valitsev mõju või kontroll investeringuobjekti üle katkes.

Uute osaluste omandamine tütaretevõtetes on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud ostumeetodil ehk konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes on uute tütaretevõtete majandustulemused ja rahavood lisatud alates osaluse omandamise kuupäevast. Tütaretevõtte netovarad on konsolideeritud hinnatuna soetushetke õiglases väärtuses. Erinevus äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahel on loetud firmaväärtuseks. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna, arvestuspõhimõtted positiivse firmaväärtuse edasiseks mõõtmiseks on toodud lisa 4.

Kõik Emaettevõtte ja tütaretevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses elimineeritud.

Vähemusosalus on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis omakapitali koosseisus eraldi real. Kui konsolideeritud tütaretevõtte vähemusosalusega seotud kahjumid ületavad vähemusosaluse osa tütaretevõtte omakapitalis, siis arvestatakse see ja kõik edaspidised vähemusosalusega seotud kahjumid maha enamusosalusest, välja arvatud juhul kui vähemusosalusel on siduv kohustus ja võime teha täiendavaid investeringuid kahjumite katmiseks. Kui tütaretevõtte teenib edaspidi kasumit, siis kajastatakse kogu kasum enamusosaluse kasumina seni, kuni kõik eelnevalt enamusosaluse aruannetes kajastatud vähemusosaluse kahjumid on kaetud.

Juhul, kui tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütaretevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel Kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/ kahjumina tütaretevõtte müügist. Juhul, kui tütaretevõtte osalisel müügil väheneb Kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütaretevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõttena, ühisettevõttena või muu finantsvarana (õiglases väärtuses). Allesjääva investeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütaretevõtete puhul, mis juba soetushetkel vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele ehk väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest, kajastatakse omandatud tütaretevõtte varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel põhivaradega seotud kohustused“ mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

### Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeringuobjekti omakapitalis. Omavahelised realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse





langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võõrkapitaliga, hinnatakse vajadusel vastavat laenuõuet sidusettevõtte vastu alla.

Sidusettevõtete puhul, mis juba soetushetkel vastavad müügiotol põhivara kriteeriumitele ehk väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest, kajastatakse kas nende õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Detailne informatsioon AS Q Vara sidusettevõtete kohta on esitatud lisa 16.

#### Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuse kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse nn emaettevõtte kontseptsiooni. Emaettevõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul samasuguseid põhimõtteid nagu tehingutes kontsemiväliste kolmandate osapooltega. Osaluste suurendamisel tütarettevõttes vähemusosanikult soetamise teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtte netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse. Tütar- ja sidusettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtte müügihinna ning Kontsemi osa tütar- või sidusettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

#### Elmise perioodi raamatupidamise aastaaruande korrigeerimised

2007. aastal korrigeeriti 2006. aastal tehtud Pärnu mnt kinnistu ümberhindlust, mis müüdi jaanuaris 2007, kuid mille osas leppisid pooled peale müüglitehingu sooritamist kokku hinna muutuses, kuna algne müügihind oli määratud suuremalt ehitusmahult kui Tallinna Linnavallitsus selle 2007. aastal vastu võetud otsuse alusel võimaldas (vt lisa 18). 2006. aasta kasumiaruannet korrigeeriti võlakirjaemissiooniga kaasnenud teenustasude osas – ettevõtte otsustas emissiooniga seotud kulud kajastada täies ulatuses emissiooni läbiviimise aastal, algselt olid need kulutused kapitaliseeritud.

Tuhandetes kroonides	2006. aasta aruandes	Muutus	2007. aasta aruandes
<b>Bilanss 31.12.2006</b>			
<b>Varad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	338 250	-7 000	331 250
<b>Omakapital</b>			
Väljaantud võlakirjad	76 863	1 370	78 233
Jaotamata kasum	175 231	-8 370	166 861

Tuhandetes eurodes	2006. aasta aruandes	Muutus	2007. aasta aruandes
<b>Bilanss 31.12.2006</b>			
<b>Varad</b>			
Kinnisvarainvesteeringud	21 618	-447	21 171
<b>Omakapital</b>			
Väljaantud võlakirjad	4 912	88	5 000
Jaotamata kasum	11 199	-535	10 664



**LISA 2. ARVESTUSPRINTSIIPIDE JA ESITUSVIISI MUUDATUSED**Uued finantsaruandluse standardid ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused.

2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne (siin ja edaspidi aruanded) on koostatud lähtudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (siin ja edaspidi IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Lildu (edaspidi EL) poolt. EL poolt vastu võetud IFRSid ei erine Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Toimkonna (edaspidi IASB) poolt välja antud standarditest, välja arvatud spetsiifilised riskimaandamise arvestusnõuded vastavalt IAS-le 39, mida ei ole EL poolt jõustatud. Kontserni hinnangul ei mõjutaks IAS 39 riskimaandamise nõuded Kontserni aruandeid juhul, kui vastavad nõuded oleks heaks kiidetud EL poolt.

Aruandeperioodil esmakordselt rakendunud standard või standardi tõlgendus, mis on kohaldatud, on:

- IFRS 7 'Finantsinstrumendid: avalikustamine' - standardi rakendamine tõi kaasa täiendava info avalikustamise finantsinstrumentide kohta Kontserni aruannetes.
- IAS 1 'Finantsaruannete esitamine' – standardi rakendamine tõi kaasa täiendava info avalikustamise kapitali kohta Kontserni aruannetes.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on välja antud järgmised uued IFRS standardid ja tõlgendused, mille rakendamine on Kontserni finantsaruannete koostamisel kohustuslik alates majandusaastast, mis algab 1. jaanuaril 2008 või hiljem:

- IFRS 8 'Tegevussegmendid' kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IFRS 3 'Äriühendused' (muudetud) kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IFRS 2 'Aktiäriühendused' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2008 või hiljem;
- IAS 1 'Finantsaruannete esitamine' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IAS 23 'Laenukasutuse kulutused' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IAS 27 'Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IAS 28 'Investeeringud sidusettevõtjatesse' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2009;
- IAS 31 'Osalemine ühissettevõtmistes' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2009;
- IAS 32 'Finantsinstrumendid: avalikustamine ja esitlusviisid' muudatused kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2009;
- IFRIC 11 'IFRS 2 rakendamine kontserni ja omaaktsiate tehingutele' kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. märtsil 2007 või hiljem;
- IFRIC 12 'Teenuste kontsessioonilepingud' kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2008 või hiljem;
- IFRIC 13 'Kliendilojaalsuse programmid' kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2008 või hiljem;
- IFRIC 14 'IAS 19 kindlaksmääratud hüvitise vara piirang, minimaalsed rahastamisnõuded ja nende koostoime' kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2008 või hiljem.

IFRS 3, IFRS 2 muudatused, IAS 1 muudatused, IAS 23 muudatused ja IAS 27 muudatused ning IFRIC 12, IFRIC 13 ja IFRIC 14 ei ole veel vastu võetud EL-is kasutamiseks, siiski võib eeldada nende standardite ja tõlgenduste jõustumist enne nende rakendumist. Juhtkonna hinnangul ei too mainitud standardite ja tõlgenduste rakendumine endaga tulevikus kaasa mõju aruannetele.

IFRS 8 varasem rakendamine ei oleks juhtkonna hinnangul toonud endaga kaasa muudatusi 2007. aasta aruandes.



**LISA 3. OLULISED JUHTKONNAPOOSED OTSUSED JA HINNANGUD**

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega eeldab juhtkonnapoolsete hinnangute andmist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamis põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste realiseerumise tõenäosusest tulenevat esitamiskiisi ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Finantsaruannetes kajastatud informatsioonile olulisemat mõju avaldavad juhtkonnapoolsed otsused puudutavad järgneval arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või kinnisvara müügiks on lähtutud juhtkonna soetusjärgsest kavatsusest objektide edasisel kasutamisel. Varade klassifitseerimise täpsust kahandavad juhtkonnast sõltumatud välised otsused nagu maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jmt.

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Kontsem arendustegevuse ootel ja määratlemata kasutuseesmärgiga maad. Ehitustegevuse alustamisel elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide arendamiseks ja võõrandamiseks klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber varudeks.

Müügiootel kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvarainvesteering, mille juhatus plaanib võõrandada ning mille võõrandamiseks on bilansipäeva seisuga allkirjastatud müügileping.

2007. ega 2006. aastal ei olnud Kontsemis kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvarainvesteeringuid.

Peamised hindamisebakindlused

Juhtkonnapoolsete hinnangute aluseks on kogemused ning teadaolevad faktid kuni aastaaruande valmimise kuupäevani. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu teatav risk, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Hinnangute ebakindlusest enim mõjutatud valdkondi, millega kaasneb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse ilmnenise risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Firmaväärtus – väärtuse languse test

Kontsem hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (milnus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevasi netorahavoogusid ning valida sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdsväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2007 seisuga 5 581 tuhat krooni ehk 357 tuhat eurot (2006: 2 886 tuhat krooni ehk 184 tuhat eurot). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest on toodud lisa 4.

Kinnisvarainvesteeringud – õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmise aluseks on sõltumatu ja atesteeritud kinnisvarahindaja poolt koostatud hindamisakt. Detailsem informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta on esitatud lisa 18.



#### LISA 4. KOKKUVÖTE OLULISEMATEST ARVESTUSPRINTSIIPIDEST

##### Segmendiaruandlus

Ärisegment on Kontserni osa, mis toodab või osutab ühte toodet või teenust või sarnaste toodete või teenuste gruppi ning mille riskid ja kasumlikkus erinevad teiste ärisegmentide omast. Geograafiline segment on Kontserni osa, mis toodab tooteid või osutab teenuseid teatud majanduskeskkonnas, mille riskid ja kasumlikkus erinevad teistes majanduskeskkondades tegutsevate Kontserni osade omast.

Segmendiaruandluse kujundamisel on lähtutud Kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Kontserni segmendiaruandluse põhiformaadiks on geograafiline segment.

Kontserni geograafilised segmendid on:

- Eesti;
- Läti;
- Leedu;
- Bulgaaria.

Segmendi tuluna on kajastatud otseselt segmendile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontsernivälistele klientidele või tehingutest teiste segmentidega. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelised tulud on elimineeritud.

Segmendi kulu on segmendi põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi kulude hulka ei kuulu Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelistest tehingutest tulenevad kulud on elimineeritud.

Segmendi tulem on segmendi tulude ja segmendi kulude vahe.

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendile omistada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering, materiaalne põhivara ja immateriaalne vara. Kui mingi vara kulum on arvatud segmendi kulude hulka, siis on seotud varaobjekt loetud segmendi varade hulka. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse Kontserni üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendi kohustuseks on loetud sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi kohustusteks on näiteks hankijatele tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuste hulka ei arvestata Kontserni jooksva tegevuse finantseerimiseks võetud kohustusi või kohustusi või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendiaruandluse lisaformaadiks on ärisegmentid.

##### Investeeringute kalastamine tütarettevõtetesse Emaettevõtte soolo aruandes

Et anda objektiivsem pilt ettevõtte varade väärtusest kajastab Emaettevõtte alates 2005. aastast oma investeeringuid tütarettevõtetesse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramiseks hinnatakse sõltumatute ekspertide hinnangute ning diskonteeritud rahavoogude meetodi abil ära vastavalt kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara müügiks ning korrigeeritakse saadud tulemust muude varade ja kohustustega. Arvestusse on kaasatud ainult hetkel olemasolevad projektid ning selles pole arvesse võetud ettevõtete meeskondade potentsiaali teha uusi projekte. 2007. aastal sai Emaettevõtte tütarettevõtetesse tehtud

investeeringute väärtuse kasvust finantskahjumit kokku 99 054 tuhat krooni (6 331 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli Emaettevõtte tütarettevõtetesse tehtud investeeringute väärtuse kasvust finantstulu kokku 50 571 tuhat krooni (3 232 tuhat eurot).

#### Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutaks on loetud peale Eesti krooni kõik teised valuutad. Kontserni arvestusvaluutaks on Eesti kroon. Parema informatiivsuse tagamiseks on finantsinfo esitusvaluutana kasutatud nii Eesti krooni kui ka Eurot.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakurside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksud, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Välismaiste tütarettevõtete tulude, kulude, muude omakapitali muutuste ning rahavoogude teisendamiseks Eesti krooni on kasutatud Eesti Panga keskmisi kurssi ning varade ja kohustuste ümberhindamiseks Eesti Panga bilansipäeva kurssi. Ümberhindluste ehk bilansipäeva ja kaalutud keskmise kursside vahe on esitatud omakapitali real "realiseerimata kursivahed". Välismaiste tütarettevõtete võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "realiseerimata kursivahed" esitatud summad aruandeaasta kasumi või kahjumina.

#### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid rahavoogude aruandes sisaldavad lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassa, pangakontode ja lühiajaliste kuni 3-kuulise tähtajaga pangadeposiitide saldosid ning muid vabalt kaubeldavaid likviidseid väärtapabereid (näiteks intressifondi osakud).

#### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teiste osapooltega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kontsern hindab igal bilansipäeval finantsvarade allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus omab mõju finantsvara usaldusväärselt mõõdetavale tulevikule rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara langusele on ettevõttele kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- on tõenäoline, et võlgnik on pankrotti minemas;



- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

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

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest väärtusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga samaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastab Kontsem laenusid ja nõudeid, mida vajadusel korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete ja võimalike väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Kui on tõenäoline, et nõuded või laenud ei laeku, hinnatakse need alla. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ja laenud hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna real "Üldhalduskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsem kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

#### Kinnisvara müügiks

Müügiks valmis kinnisvara ja lõpetamata ehitised on arvele võetud soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest sealhulgas kapitaliseeritud otsene intressikulu. Kinnisvara müügiks on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud müügi sooritamiseks.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni enda majandustegevuses ega hoita müügiks või arendamiseks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, millela ostutehing ei oleks tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi on kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglasel väärtuses, mille leldmiseks kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/ kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Müügiotel kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mis plaanitakse müüa ilma edasise arendustegevuseta ning mille võõrandamiseks on sõlmitud müügilepingud.

#### Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse Kontserni majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 15 650 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hillisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Kontsem







saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilises jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile järgnevalt:

- mootorsõidukid – 20%;
- kontorimööbel – 20%;
- kontortehnika – 25%;
- arvutustehnika – 33%.

Maad ei amortiseerita.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida Kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib Kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel väliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes „Ärikulude“ koosseisus.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel. Materiaalse põhivara võõrandamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügioteel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

#### Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus on algselt arvele võetud soetusmaksumuses. Firmaväärtus on arvatud omandatud osaluse soetusmaksumuse ning Kontserni osalusele vastava soetuspäeva tütarettevõtte netovara osa õiglase väärtuse positiivse vahena. Tütarettevõtte soetuspäeva netovara on leitud omandatud identifitseeritavate kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse lahutamise teel omandatud identifitseeritavate varade õiglasest väärtusest.



Arvele võtmise järgselt on firmaväärtust kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud väärtuse languse võrra. Väärtuse languse testimiseks on firmaväärtused jagatud Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid on kontrollitud vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Testi on läbi viidud sagedamini, kui seda on tinginud firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemisele viitavad sündmused või hinnangute muutumised. Väärtuse langus on kindlaks määratud firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Väärtuse langusest tingituna on tehtud firmaväärtuse allahindlusi siis, kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem bilansilisest väärtusest.

#### Muu immateriaalne põhivara

Immateriaalne vara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Äriühenduse kaudu omandatud immateriaalsete varade soetusmaksumuseks loetakse varade omandamishetke õiglane väärtus. Sellised immateriaalsed varad on firmaväärtusest eraldi kajastatud vaid juhul, kui varade õiglast väärtust sai usaldusväärselt hinnata. Arvele võtmise järgselt kajastatakse immateriaalseid varasid nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsed põhivarad on amortiseerimiseks jagatud piiratud või määramata kasuliku elueaga varadeks. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt 33% aastas.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid varasid ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga on iga bilansipäeva seisuga hinnatud, kas vara kasulik eluiga pole muutunud piiritletavaks. Määramata kasuliku eluea muutumisel piiratuks on alustatud vara amortiseerimist ning vajalikud korrigeerimised on tehtud muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud võlakohustused) võetakse algselt arvele finantskohustuse eest saadava tasu õiglasest väärtusest ning mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse pikaajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud on kajastatud tekkepõhiselt kasumiaruandes real „Finantskulud ja kulud“. Varade (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid) ehitamise finantseerimisega seotud intressid on alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumuse hulgas. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

#### Emiteeritud võlakirjad

Emiteeritud võlakirjad on kajastatud nende nominaalhinnas. Emiteerimisega seotud kulud on kantud kuludesse nende tekkeperioodis.



### Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle Kontsemile. Kõiki ülejäänud renditehinguid on käsitletud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdsväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

### Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks töölepingute järgsele tasule ka kehtivate Eesti Vabariigi seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasukohustust bilansipäeva seisuga. Puhkusetasude ja preemiate maksmiseks arvestatud kohustust kajastatakse koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksudega bilansis real "Võlad töövõtjatele" ja kasumiaruandes „Ärikulude“ koosseisus.

### Edasilükkunud tulumaks

Vastavalt Eestis kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide ja muid kasumi eraldisi. 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. Vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel kaasnev maksimaalne tulumaksu kohustus on ära toodud lisa 30. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Leedus ja Lätis maksustatakse kontsernide teenitud kasumit, mida on korrigeeritud kohalikus seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega (lisa 30). Edasilükkunud tulumaksu kohustus kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevustega varade ja kohustuste maksubaasi ja nende konsolideeritud aruandes toodud bilansiliste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata juhul, kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvelevõtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate kohalike seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat ka siis, kui edasilükkunud tulumaksu vara või kohustus realiseeruvad. Kontsem ei kajasta edasilükkunud tulumaksu vara, lähtudes konservatiivsuse printsiibist.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis vaid siis, kui Kontsemil on bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juridiliselt või konstruktiivselt kehtiv kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist ja mille suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtunud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Eraldise kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

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.



#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvald ettevõtteid, eriotstarbelisi ettevõtteid (*SPE – special purpose entities*), nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

#### Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

#### Kinnisvara müük

Kinnisvara müük on kajastatud siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul on müük loetud toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad on esitatud ostjate ettemaksetena.

#### Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisas 33.



**LISA 5. SEGMENTIARUANDLUS****Esmase segmenti aruanne – geograafilised segmentid**

31. detsember 2007 seisuga on Kontserni geograafiliste segmentidena defineeritud Eesti, Läti, Leedu ja Bulgaaria, kuna igal turul tegutsemisega kaasnevad riskid ja hüved erinevad üksteisest oluliselt ja iga turg on piisavalt suure osakaaluga, et moodustada eraldi kajastatavat segmenti. Aastalõpu seisuga oli Kontsern kõige väiksema mahuga esindatud Bulgaaria turul.

**Finantsinformatsioon geograafiliste segmentide lõikes seisuga 31.12.2007**

<i>(tuhandetes EEK)</i>	Lisad	Eesti	Läti	Leedu	Bulgaaria	Sisetehingud	Kokku
Kontserniväline müük		65 123	19 043	-	-	-	84 166
Segmentide vaheline müük		13 825	-	-	-	-13 825	-
<b>Müük kokku</b>		<b>78 948</b>	<b>19 043</b>	-	-	<b>-13 825</b>	<b>84 166</b>
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	18	1 050	-	8 141	-	-	9 191
Kontserni väline muu äritulu		4 239	377	-	-	-	4 616
<b>Segmenti äritulud kokku</b>		<b>84 237</b>	<b>19 420</b>	<b>8 141</b>	-	<b>-13 825</b>	<b>97 973</b>
<b>Segmenti ärikulud</b>		<b>-89 696</b>	<b>-94 649</b>	<b>-3 915</b>	<b>-627</b>	<b>12 159</b>	<b>-176 728</b>
<b>Segmenti ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-5 459</b>	<b>-75 229</b>	<b>4 226</b>	<b>-627</b>	<b>-1 666</b>	<b>-78 755</b>
Segmenti finantstulud ja -kulud		25 091	-22 387	-722	771	-	2 753
Jagamatud finantstulud- ja kulud	28	-	-	-	-	-8 605	-8 605
Edasilükkunud tulumaks	29	-	3 978	-	-	-	3 978
Tulumaks	29	-	-73	-	-	-	-73
Dividendide tulumaks		-451	-	-	-	-	-451
<b>Kasum enne vähemusosalust</b>		<b>19 181</b>	<b>-93 711</b>	<b>3 504</b>	<b>144</b>	<b>-10 271</b>	<b>-81 153</b>
Vähemusosa							-7 617
<b>Emettevõtte puhaskahjum</b>							<b>-73 536</b>
<b>Segmenti varad</b>		<b>439 709</b>	<b>359 281</b>	<b>29 172</b>	<b>952</b>	<b>-96 736</b>	<b>732 378</b>
<b>Segmenti kohustused</b>		<b>221 769</b>	<b>284 453</b>	<b>21 132</b>	<b>768</b>	<b>-43 846</b>	<b>484 276</b>
Kontserni jagamatud kohustused	28						78 233
<b>Kohustused kokku</b>							<b>562 509</b>
Põhivara soetus aruandeperioodil	19,20	6 537	5 405	680	-	-	12 622
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	19,20	-1 265	-392	-133	-	-	-1 790





## Finantsinformatsioon geograafiliste segmentide lõikes seisuga 31.12.2007 (jätkub)

(tuhandetes EUR)	Lisad	Eesti	Läti	Leedu	Bulgaaria	Sisetehingud	Kokku
Kontserniväline müük		4 162	1 217	-	-	-	5 379
Segmentide vaheline müük		884	-	-	-	-884	-
<b>Müük kokku</b>		<b>5 046</b>	<b>1 217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-884</b>	<b>5 379</b>
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse	18	67	-	520	-	-	587
Kontserni väline muu äritulu		270	25	-	-	-	295
<b>Segmendi äritulud kokku</b>		<b>5 383</b>	<b>1 242</b>	<b>520</b>	<b>-</b>	<b>-884</b>	<b>6 261</b>
<b>Segmendi ärikulud</b>		<b>-5 734</b>	<b>-6 050</b>	<b>-250</b>	<b>-40</b>	<b>778</b>	<b>-11 296</b>
<b>Segmendi ärikasum</b>		<b>-351</b>	<b>-4 808</b>	<b>270</b>	<b>-40</b>	<b>-106</b>	<b>-5 035</b>
Segmendi finantstulud ja -kulud		1 605	-1 432	-46	49	-	176
Jagamatud finantstulud- ja kulud	28	-	-	-	-	-550	-550
Edasilükkunud tulumaks	29	-	254	-	-	-	254
Tulumaks		-	-5	-	-	-	-5
Dividendide tulumaks		-29	-	-	-	-	-29
<b>Kasum enne vähemusosalust</b>		<b>1 225</b>	<b>-5 991</b>	<b>224</b>	<b>9</b>	<b>-656</b>	<b>-5 189</b>
Vähemusosa							-488
<b>Emettevõtte puhaskahjum</b>							<b>-4 701</b>
<b>Segmendi varad</b>		<b>25 115</b>	<b>22 962</b>	<b>1 864</b>	<b>61</b>	<b>-6 183</b>	<b>43 819</b>
<b>Segmendi kohustused</b>		<b>14 173</b>	<b>18 180</b>	<b>1 351</b>	<b>49</b>	<b>-2 802</b>	<b>30 951</b>
<b>Kontserni jagamatud kohustused</b>	<b>28</b>						<b>5 000</b>
<b>Kohustused kokku</b>							<b>35 951</b>
Põhivara soetus aruandeperioodil	19,20	419	345	43	-	-	807
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	19,20	-81	-25	-9	-	-	-115



## Finantsinformatsioon geograafiliste segmentide lõikes seisuga 31.12.2006

(tuhandetes EEK)	Lisad	Eesti	Läti	Leedu	Sisetehingud	Kokku
Kontserniväline müük		63 231	-	-	-	63 231
Segmentide vaheline müük		-	-	-	-	-
<b>Müük kokku</b>		<b>63 231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63 231</b>
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse	18	79 553	72 455	2 537	-	154 545
Kontserni väline muu äritulu		2 135	1 338	-	-606	2 867
<b>Segmendi äritulud kokku</b>		<b>144 919</b>	<b>73 793</b>	<b>2 537</b>	<b>-606</b>	<b>220 643</b>
<b>Segmendi ärikulud</b>		<b>-100 107</b>	<b>-15 046</b>	<b>-1 204</b>	<b>594</b>	<b>-115 763</b>
<b>Segmendi ärikasum</b>		<b>44 812</b>	<b>58 747</b>	<b>1 333</b>	<b>-12</b>	<b>104 880</b>
Segmendi finantstulud ja -kulud		9 115	-3 556	-	-	5 559
Jagamatud finantstulud- ja kulud	28	-	-	-	-8 605	-8 605
Tulumaks	29	-	-10 787	-	-	-10 787
Kinnisvaramaks		-	-59	-	-	-59
<b>Kasum enne vähemusosalust</b>		<b>53 927</b>	<b>44 345</b>	<b>1 333</b>	<b>-8 617</b>	<b>90 988</b>
Vähemusosa						19 527
<b>Puhaskasum</b>						<b>71 461</b>
<b>Segmendi varad</b>		<b>534 987</b>	<b>307 440</b>	<b>20 002</b>	<b>-104 192</b>	<b>758 237</b>
<b>Segmendi kohustused</b>		<b>229 646</b>	<b>181 874</b>	<b>18 624</b>	<b>-46 738</b>	<b>383 406</b>
<b>Kontserni jagamatud kohustused</b>	<b>28</b>					<b>78 233</b>
<b>Kohustused kokku</b>						<b>461 639</b>
Põhivara soetus aruandeperioodil	19,20	5 327	1 659	-	-	6 986
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	19,20	-1 131	-120	-	-	-1 251



## Finantsinformatsioon geograafiliste segmentide lõikes seisuga 31.12.2006 jätkub

(tuhandetes EUR)	Lisad	Eesti	Läti	Leedu	Sisetehingud	Kokku
Kontserniväline müük		4 041	-	-	-	4 041
Segmentide vaheline müük		-	-	-	-	-
<b>Müük kokku</b>		<b>4 041</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 041</b>
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse	18	5 084	4 631	162	-	9 877
Kontserni väline muu äritulu		136	86	-	-39	183
<b>Segmendi äritulud kokku</b>		<b>9 261</b>	<b>4 717</b>	<b>162</b>	<b>-39</b>	<b>14 101</b>
<b>Segmendi ärikulud</b>		<b>-6 398</b>	<b>-962</b>	<b>-77</b>	<b>39</b>	<b>-7 398</b>
<b>Segmendi ärikasum</b>		<b>2 863</b>	<b>3 755</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>6 703</b>
Segmendi finantstulud ja -kulud		583	-227	-	-	356
Jagamatud finantstulud- ja kulud	28	-	-	-	-551	-551
Tulumaks	29	-	-689	-	-	-689
Kinnisvaramaks		-	-4	-	-	-4
<b>Kasum enne vähemusosalust</b>		<b>3 445</b>	<b>2 835</b>	<b>85</b>	<b>-551</b>	<b>5 815</b>
Vähemusosa						1 248
<b>Puhaskasum</b>						<b>4 567</b>
<b>Segmendi varad</b>		<b>34 193</b>	<b>19 649</b>	<b>1 278</b>	<b>-6 659</b>	<b>48 461</b>
<b>Segmendi kohustused</b>		<b>14 677</b>	<b>11 624</b>	<b>1 190</b>	<b>-2 987</b>	<b>24 504</b>
Kontserni jagamatud kohustused	28					5 000
<b>Kohustused kokku</b>						<b>29 504</b>
Põhivara soetus aruandeperioodil	19,20	341	106	-	-	447
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	19,20	-72	-8	-	-	-80

Jagatud tulud ja kulud on otseselt seotud konkreetse segmenti äritegevusega – tulu klientidele müügist, müüdüd kauba kulu, palga- ja rendikulud ning muud turuga seotud kulud. Jagamatute äritulude ja -kuludena on kajastatud Kontserni üldjuhtimisega seotud kulud.

Kontserni jagamatute kohustustena on kajastatud kontserni tegevuse finantseerimisega seotud võlakohustused – emiteeritud võlakirjad. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul on segmentidevahelised tehingud tehtud tavapärasel turutingimustel ning ei erine oluliselt tingimustest, millega on tehtud tehinguid kolmandate osapooltega.





## Teisese segmendi aruanne – ärisegmendid tegevusala järgi

31. detsember 2007 seisuga tegutseb Kontsem järgmistes tegevusvaldkondades, millega kaasnevad riskid ja hüved erinevad üksteisest oluliselt ja iga tegevusala on eraldi piisavalt suure osakaaluga, et moodustada eraldi kajastatavat segmenti:

- Kinnisvaraarendus ja müük
- Ehitus
- Haldusteenused.

(tuhandetes EEK)	EMTAK kood	Grupiväliline müügitulu		Varad		Investeeringud põhivarasse	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kinnisvaraarendus ja müük	41101	79 866	62 792	715 906	735 253	11 447	3 802
Ehitus	41201	1 301	439	37 978	22 984	874	3 184
Haldusteenused	68321	2 999	-	907	-	301	-
<b>Kokku</b>		<b>84 166</b>	<b>63 231</b>	<b>754 791</b>	<b>758 237</b>	<b>12 622</b>	<b>6 986</b>

(tuhandetes EUR)	EMTAK kood	Grupiväliline müügitulu		Varad		Investeeringud põhivarasse	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kinnisvaraarendus ja müük	41101	5 104	4 013	45 755	46 992	732	243
Ehitus	41201	83	28	2 427	1 469	56	203
Haldusteenused	68321	192	-	58	-	19	-
<b>Kokku</b>		<b>5 379</b>	<b>4 041</b>	<b>48 240</b>	<b>48 461</b>	<b>807</b>	<b>446</b>



## LISA 6. ÄRIKULUD

(tuhandetes)	Lisad	2007 EEK	2006 EEK	2007 EUR	2006 EUR
<b>Ärikulud</b>					
<b>Ehituskulud</b>					
Kinnisvara arendamisega seotud ehituskulud		-90 766	-63 789	-5 801	-4 077
<b>Kokku</b>		<b>-90 766</b>	<b>-63 789</b>	<b>-5 801</b>	<b>-4 077</b>
<b>Arenduse otsekulud</b>					
Palgakulud		-1 055	-5 106	-67	-326
Sotsiaal- ja muud maksud		-346	-1 646	-22	-105
Transpordikulud		-261	-1 132	-17	-72
Administratiivikulud		-119	-1 066	-8	-69
<b>Kokku</b>		<b>-1 781</b>	<b>-8 950</b>	<b>-114</b>	<b>-572</b>
<b>Arenduse üldhalduskulud</b>					
Palgakulud		-6 989	-4 053	-447	-259
Sotsiaal- ja muud maksud		-2 282	-1 324	-146	-85
Muud tööjõukulud		-1 163	-675	-74	-42
Transpordikulud		-1 663	-2 123	-106	-136
Administratiivikulud		-13 732	-12 699	-878	-812
Firmaväärtuse allahindlus	20	-2 669	-	-171	-
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioonikulu	19,20	-1 790	-1 251	-114	-80
Sponsorlus		-5 278	-2 374	-337	-152
Muud tegevuskulud		-1 471	-197	-95	-12
<b>Kokku</b>		<b>-37 037</b>	<b>-24 696</b>	<b>-2 368</b>	<b>-1 578</b>
<b>Turustuskulud</b>					
Reklaamikulud		-2 050	-5 277	-130	-337
Palgakulud		-2 796	-2 862	-179	-183
Sotsiaal- ja muud maksud		-927	-927	-59	-59
Transpordikulud		-495	-366	-32	-23
Administratiivikulud		-212	-27	-14	-3
<b>Kokku</b>		<b>-6 480</b>	<b>-9 459</b>	<b>-414</b>	<b>-605</b>
<b>Halduskulud</b>					
Haldusteenuse pakkumisega seotud kulud		-3 100	-1 940	-198	-124
<b>Halduskulud kokku</b>		<b>-3 100</b>	<b>-1 940</b>	<b>-198</b>	<b>-124</b>
<b>Varude ümberhindlus</b>					
Varude ümberhindlus	14	-5 945	-	-380	-
<b>Varude ümberhindlus kokku</b>		<b>-5 945</b>	<b>-</b>	<b>-380</b>	<b>-</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus</b>					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	18	-27 143	-	-1 735	-
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus kokku</b>		<b>-27 143</b>	<b>-</b>	<b>-1 735</b>	<b>-</b>
<b>Muud ärikulud</b>					
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	9	-	-4 507	-	-288
Muud ärikulud		-4 476	-2 422	-286	-154
<b>Muud ärikulud kokku</b>		<b>-4 476</b>	<b>-6 929</b>	<b>-286</b>	<b>-442</b>
<b>Ärikulud kokku</b>		<b>-176 728</b>	<b>-115 763</b>	<b>-11 296</b>	<b>-7 398</b>

Ehituskulud sisaldavad otseselt projekti ehitamisega seotud kulusid. Nende seas ei sisaldu projekti detailplaneeringu koostamise, planeerimise ega projekteerimisega seotud kulud. Viimased kuuluvad otseste arenduskulude alla.

**LISA 7. KASUM/KAHJUM TÛTARETTEVÕTTE MÛÜGIST**

2007. aasta kolmandas kvartalis sõlmis Q Vara kavatsuste protokoll, mille kohaselt lepiti kokku Sofia projektiettevõtte EOOD Q Delta Kontsemile kuuluva 60% -lise osaluse müük (soetusmaksumusega 24 tuhat krooni, 1,5 tuhat eurot). Osaluse müügihinnaks kujunes 42 494 tuhat krooni (2 716 tuhat eurot) ning nimetatud tehinguga teenis Q Vara finantstulu summas 42 470 tuhat krooni (2 714 tuhat eurot). Seoses osaluse müügiga tagastati Q Varale EOOD Deltale antud laenu summas 50 424 tuhat krooni (3 223 tuhat eurot). Kokku laekus Kontsemile Sofia projekti müügi tulemusena laenu tagastustest ja osade müügist 92 894 tuhat krooni.

Lisaks lepiti 2007. aastal kokku SIA Quality Nami vähemusosanikule 10% osaluse võõrandamine nominaalhinnaga 5 tuhat krooni Jonathan projekti müügitehingu eduka lõpetamise korral. Kuigi aruande koostamise hetkel ei ole müük veel lõplikult realiseerunud, on tingimuslik ostu-müügi leping sõlmitud ning esineb suhteliselt suur tõenäosus, et Q Varal tekib kohustus 10%-lise osaluse võõrandamiseks. Kuna kohustus on tõenäoline, on võetud 2007. aastaaruandes arvesse osaluse võõrandamisest tekkiv potentsiaalne finantskulu summas 11 867 tuhat krooni (758 tuhat eurot).

2006. aastal müüs Kontsem oma kinnisvaraga mitteseotud investeeringud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele Q Capital OÜ. Müügist tekkis finantskulu summas 1 266 tuhat krooni (81 tuhat eurot). Samuti müüdi Sampo Likvliidsusfondi osakud, mille müügist teeniti kasumit 77 tuhat krooni (5 tuhat eurot). Nimetatud investeeringud soetati 2006. aastal 61 020 tuhande krooni (3 900 tuhande euro) eest.

	Lisad	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
Kasum osaluse müügist tütarettevõttes	17	42 470	77	2 714	5
Kahjum osaluse müügist tütarettevõttes	31	-11 867	-1 266	-758	-81
<b>Kokku</b>		<b>30 603</b>	<b>-1 189</b>	<b>1 956</b>	<b>-76</b>

**LISA 8. MÛÜGIOTEL KINNISVARAINVESTEERING**

Müügiotel kinnisvarainvesteeringuna summas 183 102 tuhat krooni (11 702 tuhat eurot) on Q vara 2007. aasta majandusaasta aruandes kajastatud Jonathan'i elamuarendusprojekt Riias, Lätis. Projekti müügitehingut on lähemalt kirjeldatud lisas 33 "Bilansipäevajärgsed sündmused".

**LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU**

Müüglarved on intressi mittekanvad nõuded. Muudatusi nõuete laekumise tõenäosuses hinnatakse pidevalt nõude tekkimise päevast kuni bilansipäevani. Nõuete allahindlust arvestatakse lähtudes individuaalsest nõudest. Aruandeperioodil ei hinnatud nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks või lootusetuteks. Nõuete maksimaalne krediidiriskile avatud summa bilansipäeva seisuga võrdub nende õiglase väärtusega, mis ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Vt Lisa 6

Nõuete laekumine ei ole tagatiseega kaetud.

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Nõuded ostjate vastu	14 802	4 174	946	267
Nõuete ajaline jaotus:				
Aegumata	13 316	3 965	851	254
Kuni 3 kuud üle tähtaja	450	83	29	5
Kuni 9 kuud üle tähtaja	1 036	126	66	8
<b>Kokku</b>	<b>14 802</b>	<b>4 174</b>	<b>946</b>	<b>267</b>

Lisainformatsioon seotud osapooltega toimunud tehingute ning saldode kohta on toodud lisas 32.



**LISA 10. LÜHIAJALISED LAENUNÕUDED**

Seisuga 31.12.2007 on Kontsemil laenuõudeid summas 29 805 tuhat krooni (1 905 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2006 oli laenuõudeid 74 334 tuhat krooni (4 751 tuhat eurot). Lisainformatsioon tehingute kohta seotud osapooltega on toodud Lisas 32. Lühiajalised laenuõuded on tagatiseta.

31.12.2007 (tuhandetes)	Lisad	Laenujääk EEK	EUR	Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
Laenud seotud osapooltele	32	27 199	1 738	31.12.2008	0-4,94%	EEK	Puudub
Muud laenud		3 406	218	31.12.2008	3%	EEK	Puudub
<b>Kokku</b>		<b>30 605</b>	<b>1 956</b>				

31.12.2006 (tuhandetes)	Lisad	Laenujääk EEK	EUR	Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
Laenud seotud osapooltele*	32	26 938	1 721	31.12.2007	0-3,5%	EEK	Puudub
Muud laenud		47 396	3 030	31.12.2007	3%	EEK	Puudub
<b>Kokku</b>		<b>74 334</b>	<b>4 751</b>				

\* sihtotstarbeline laen investeeringute soetamiseks

**LISA 11. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED**

(tuhandetes)	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
Investeeringu müügist laekumata *	-	47 976	-	3 066
Ettemaksed osanikele	-	511	-	33
Valmidusaste ehituses	849	-	55	-
Avansilised maksed töövõtjatele	-	155	-	9
Muud nõuded	-	3	-	1
<b>Kokku</b>	<b>849</b>	<b>48 645</b>	<b>55</b>	<b>3 109</b>

\* 2006. aastal müüs Q Vara samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele Q Capital laenud ja osalused kinnisvaraga mitteseotud investeeringutes summas 47 976 tuhat krooni (3 066 tuhat eurot). 2007. aastal loovutas Q Vara tekkinud nõude emaeetvõttele SLProductions OÜ. 2007. aastal edastas emaeetvõtte kulusid Q Capitalile summas 807 tuhat krooni (51 tuhat eurot).

**LISA 12. INTRESSINÕUDED**

(tuhandetes)	Lisad	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
Intressinõuded seotud ettevõtetele*	32	3 133	6 289	200	402
Intressinõuded		121	388	8	25
<b>Kokku</b>		<b>3 254</b>	<b>6 677</b>	<b>208</b>	<b>427</b>

\*Intressinõue seotud ettevõttele tasaarveldati mitterahalisel teel muu kohustusega summas 3 217 tuhat krooni (206 tuhat eurot)

**LISA 13. ETTEMAKSED**

(tuhandetes)	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest	-	6 790	-	434
Ettemaksed hankijatele	1 509	378	96	24
<b>Kokku</b>	<b>1 509</b>	<b>7 168</b>	<b>96</b>	<b>458</b>





## LISA 14. VARUD

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Kinnisvara müügiks	62 079	-	3 968	-
Lõpetamata kinnisvaraarendus	364 680	214 404	23 307	13 703
Kaubad müügiks	999	388	64	25
Tooraine ja materjal	687	988	44	63
Ettemaksud varude eest	468	263	30	17
<b>Kokku</b>	<b>428 913</b>	<b>216 043</b>	<b>27 413</b>	<b>13 808</b>

Aruandeperioodil korrigeeriti Läti Silkuani elamurajooni paarismajade soetusmaksumust vastavalt netorealiseerimishinnale summas 5 945 tuhat krooni (380 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2007 on kirjel „Kinnisvara müügiks“ all kajastatud lõpetatud kinnisvaraarendus:

- asukohaga Eestis Kirsiatia projekti 7 elamukrunti bilansilise väärtusega 7 522 tuhat krooni (481 tuhat eurot) ja 14 ridaelamuboksi bilansilise väärtusega 42 010 tuhat krooni (2 685 tuhat eurot).
- Lätis on aruandeperioodi lõpuga klientidele üleandmiseks valmis 5 paarimaja Silkuani elamurajoonis netorealiseerimisväärtusega 12 547 tuhat krooni (802 tuhat eurot).

Lõpetamata kinnisvaraarenduse koosseisus 31.12.2007 seisuga on asukohaga Eestis Terminal No.11 ärikruudid ning poolellolevad lao- ja äripinnad bilansilise koguväärtusega 90 249 tuhat krooni (5 768 tuhat eurot). Lisaks sisaldub lõpetamata kinnisvaraarenduse real bilansipäeva seisuga peatatud Taevasmaa elamurajooni arendus koguväärtusega 106 625 tuhat krooni (6 814 tuhat eurot). Asukohaga Leedus on lõpetamata kinnisvaraarenduse all poolellolev kortermaja aadressiga Vilnius, Elniu 20, bilansilise väärtusega 26 756 tuhat krooni (1 710 tuhat eurot). Lätis on pooleli projektid Jurmala kortermaja väärtusega 69 077 tuhat krooni (4 415 tuhat eurot) ja Silukalni elamurajoon bilansilise väärtusega 71 973 tuhat krooni (4 600 tuhat eurot).

## LISA 15. PIKAAJALISED LAENUNÕUDED

31.12.2007	Lisad	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
(tuhandetes)		EEK	EUR				
Laenud seotud osapooltele	32	186	12	31.12.2009	0%	EEK	Puudub
		<b>186</b>	<b>12</b>				
<b>31.12.2006</b>	<b>Lisad</b>	<b>Laenujääk</b>		<b>Tähtaeg</b>	<b>Intressimäär</b>	<b>Alusvaluuta</b>	<b>Tagatis</b>
<b>(tuhandetes)</b>		<b>EEK</b>	<b>EUR</b>				
Laenud seotud osapooltele	32	5 760	368	31.12.2008	0%	EEK	Puudub
		<b>5 760</b>	<b>368</b>				

Pikaajalised laenunõuded seotud osapooltele on tagatiseta laenud.



## LISA 16. SIDUSETTEVÕTTED

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 31.12.2007	Osalus 31.12.2006
Digitech OÜ	Eesti	Investeeringute haldamine	0%	0%
Stansfield OÜ*	Eesti	Kinnisvara arendus	50%	50%

2007. aasta veebruaris ühendati Merona Group OÜ emaettevõttega (vt. lisa 17).

(tuhandetes kroonides)	Merona Group OÜ*	Digitech OÜ	Stansfield OÜ	Sidusettevõtted kokku
<b>Osaluse % 31.12.2005</b>	<b>32,3%</b>	<b>24%</b>	<b>50%</b>	
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005</b>	<b>67</b>	<b>1 761</b>	<b>22 660</b>	<b>24 488</b>
<b>Muutused 2006. aastal</b>				
Kapitaliosaluse kasumi korrigeerimine seoses muutusega investeringute kajastamises	-	-897	-	-897
Ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks	-	-864	-	-864
Ümberklassifitseerimine tütarettevõtteks **	-67	-	-	-67
Kapitaliosaluse kasum	-	-	9 958	9 958
<b>Osaluse % 31.12.2006</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32 618</b>	<b>32 618</b>
<b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32 618</b>	<b>32 618</b>
<b>Muutused 2007. aastal</b>				
Kapitaliosaluse kahjum	-	-	-1 279	-1 279
<b>Osaluse % 31.12.2007</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 339</b>	<b>31 339</b>
<b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 339</b>	<b>31 339</b>

(tuhandetes eurodes)	Merona Group OÜ*	Digitech OÜ	Stansfield OÜ	Sidusettevõtted kokku
<b>Osaluse % 31.12.2005</b>	<b>32,3%</b>	<b>24%</b>	<b>50%</b>	
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005</b>	<b>4</b>	<b>113</b>	<b>1 448</b>	<b>1 565</b>
<b>Muutused 2006. aastal</b>				
Kapitaliosaluse kasumi korrigeerimine seoses muutusega investeringute kajastamises	-	-57	-	-57
Ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks	-	-55	-	-55
Ümberklassifitseerimine tütarettevõtteks	-4	-	-	-4
Kapitaliosaluse kasum	-	-	636	636
<b>Osaluse % 31.12.2006</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 085</b>	<b>2 085</b>
<b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 085</b>	<b>2 085</b>
<b>Muutused 2007. aastal</b>				
Kapitaliosaluse kahjum	-	-	-82	-82
<b>Osaluse % 31.12.2007</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>	
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 003</b>	<b>2 003</b>
<b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 003</b>	<b>2 003</b>

\* 2006. aasta aruande koostamisel on korrigeeritud 2005. aastal Merona Group OÜ osaluse muutusest tingitud kapitaliosaluse kasumi kajastamist. Seisuga 31.12.2006 oli Merona Group OÜ 100% tütarettevõte, kelle finantsaruanded kuulusid rida-realt konsolideerimisele.

\*\* Investeeringu ümberklassifitseerimise käigus on korrigeeritud Kontserni jaotamata kasumit enne kontrolli omandamist teenitud kasumi summa võrra.

**LISA 17. TÜTARETTEVÕTTED****Q Vara AS tütarettevõtted**

Ettevõtte nimi	Tegevusala	Osalus seisuga 31.12.2007	Osalus seisuga 31.12.2006	Asukoha riik
Q Vara EOOD	kinnisvaraarendus	100%	-	Bulgaaria
Q Vara UAB	kinnisvaraarendus	100%	100%	Leedu
Q Estate SIA	kinnisvaraarendus	90%	85%	Läti
Q Haldus OÜ	kinnisvara haldusteenus	100%	100%	Eesti
Q.Ehitus OÜ	ehitustegevus	60%	60%	Eesti
Multimetall Kinnisvara OÜ	kinnisvaraarendus	-	100%	Eesti
Merona Group OÜ	kinnisvaraarendus	-	100%	Eesti

**Q Estate SIA tütarettevõtted**

Ettevõtte nimi	Tegevusala	Osalus seisuga 31.12.2007	Osalus seisuga 31.12.2006	Asukoha riik
Zebra SIA	kinnisvaraarendus	100%	100%	Läti
Q Estate Namu Serviss SIA	kinnisvara haldusteenus	100%	-	Läti
Quality Nami SIA	kinnisvaraarendus	75%	75%	Läti
Q Flight SIA	kinnisvaraarendus	50%	50%	Läti

**Q Ehituse tütarettevõtte**

Ettevõtte nimi	Tegevusala	Osalus seisuga 31.12.2007	Osalus seisuga 31.12.2006	Asukoha riik
Q Buve SIA	ehitustegevus	100%	100%	Läti

**Tütarettevõtte Q Vara EOOD asutamine**

23.05.2007. aastal registreeriti Bulgaarias Q Vara AS 100% tütarettevõtte Q Vara EOOD. Investeering asutatud tütarettevõtte osakapitali oli 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot), mis tasuti rahas. Aruandeperioodil tütarettevõttes aktiivset majandustegevust ei toimunud.

**Tütarettevõtte Q Estate Namu Serviss SIA asutamine**

23.02.2007. aastal registreeriti Q Estate SIA haldusteenuseid pakkuv 100% tütarettevõtte Q Estate Namu Serviss SIA. Investeering asutatud tütarettevõtte osakapitali oli 45 tuhat krooni (3 tuhat eurot), mis tasuti rahas. Aruandeperioodil tütarettevõttes aktiivset majandustegevust ei toimunud.

**Q Delta EOOD osaluse müük**

2007. aasta lõpus müüs Q Vara oma aruandeperioodil soetatud 60%-lise osaluse Bulgaaria tütarettevõttes Q Delta EOOD. Osaluse müügihinnaks kujunes 42 494 tuhat krooni (2 716 tuhat eurot). Osaluse müügist teenis Q Vara finantstulu summas 42 470 tuhat krooni (2 714 tuhat eurot). Vaata ka lisa 7 "Kasum/kahjum tütarettevõtete müügist".

**Ühinemine tütarettevõtetega Multimetall Kinnisvara OÜ ja Merona Group OÜ**

2006. aasta lõpul esitati Äriregistrile taotlus Multimetall Kinnisvara OÜ ja Merona Group OÜ ühendamiseks Q Vara AS-iga (ühinemise hetkel Q Vara OÜ). Ühinemine jõustus 2007. aasta alguses.

Vähemusosaluse soetamine tütarettevõttes Q Estate SIA

Aruandeperioodil omandas Q Vara AS 5% osakapitalist tütarettevõttes Q Estate SIA, mille tulemusena Q Vara AS osalus suurenes 90%-ni. Osaluse soetusmaksumus oli 9 100 tuhat krooni (582 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga oli soetushind täies ulatuses tasutud. Tegemist oli vähemusosanikuga turutingimustel toimunud tehinguga. Tehingust tekkis positiivne firmaväärtus summas 5 364 tuhat krooni (343 tuhat eurot). Aasta lõpus suurendati ka aktsiakapitali summas 19 537 tuhat krooni (1 249 tuhat EUR). Vt ka lisa 25.

Q Estate SIA 5% osaluse soetamise ostuanalüüs


	31.12.2007
<b>Varad</b>	
Käibevarad	360 526
Põhivarad	6 493
<b>Varad kokku</b>	<b>367 019</b>
<b>Kohustused</b>	
Lühiajalised kohustused	265 395
Pikaajalised kohustused	26 896
<b>Kohustused kokku</b>	<b>292 291</b>
<b>Netovarad</b>	<b>74 728</b>
<b>5% osaluse soetatud väärtus</b>	<b>3 736</b>
<b>5% osaluse soetusväärtus</b>	<b>9 100</b>
<b>Firmaväärtus</b>	<b>5 364</b>

## LISA 18. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(Tuhandetes EEK)	Jonathan	365	Trophy	Taevasmaa	Taevasmaa	Pärnu	Nõmme	Terminal	Kokku
	Läti	Läti	Leedu	I Eesti	III Eesti	mnt Eesti	tee Eesti	No. 11 Eesti	
<b>Bilansiline väärtus 31.12.2005</b>	119 547	22 408	-	23 927	1 073	2 713	-	36 390	206 058
Soetamine 2006. aastal	-	-	17 134	-	9 663	-	2 648	-	29 445
Kasum ümberhindlusest 2006. aastal	72 455	-	2 538	32 853	32 740	12 286	1 673	-	154 545
Ümberklassifitseerimine varudesse	-	-22 408	-	-	-	-	-	-36 390	-58 798
<b>Korrigeeritud bilansiline väärtus 31.12.2006</b>	<b>192 002</b>	<b>-</b>	<b>19 672</b>	<b>56 780</b>	<b>43 476</b>	<b>14 999</b>	<b>4 321</b>	<b>-</b>	<b>331 250</b>
Soetamine 2007. aastal	18 243	-	-	-	-	-	-	-	18 243
Müük 2007. aastal	-	-	-	-	-	-14 999	-5 371	-	-20 370
Müügitulu 2007. aastal	-	-	-	-	-	-	1 050	-	1 050
Kasum ümberhindlusest 2007. aastal	-	-	8 141	-	-	-	-	-	8 141
Kahjum ümberhindlusest 2007. aastal	-27 143	-	-	-	-	-	-	-	-27 143
Ümberklassifitseerimine varudesse	-	-	-27 813	-56 780	-43 476	-	-	-	-128 069
Ümberklassifitseerimine müügiototel varasse	-183 102	-	-	-	-	-	-	-	-183 102
<b>Bilansiline väärtus 31.12.2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>







## Kinnisvarainvesteeringud jätkub

	Jonathan	365	Trophy	Taevasmaa	Taevasmaa	Pärnu	Nõmme	Terminal	
(tuhandetes EUR)	Läti	Läti	Leedu	I Eesti	III Eesti	mnt Eesti	tee Eesti	No. 11 Eesti	Kokku
<b>Bilansiline väärtus 31.12.2005</b>	7 640	1 432	-	1 529	69	173	-	2 326	13 169
Soetamine 2006. aastal	-	-	1 095	-	618	-	169	-	1 882
Ümberhindlus 2006. aastal	4 631	-	163	2 100	2 092	785	107	-	9 878
Ümberklassifitseerimine varudesse	-	-1 432	-	-	-	-	-	-2 326	-3 758
<b>Korrigeeritud bilansiline väärtus 31.12.2006</b>	<b>12 271</b>	<b>-</b>	<b>1 258</b>	<b>3 629</b>	<b>2 779</b>	<b>958</b>	<b>276</b>	<b>-</b>	<b>21 171</b>
Soetamine 2007. aastal	1 166	-	-	-	-	-	-	-	1 166
Müük 2007. aastal	-	-	-	-	-	-958	-343	-	-1 301
Müügitulu 2007. aastal	-	-	-	-	-	-	67	-	67
Kasum ümberhindlusest 2007. aastal	-	-	520	-	-	-	-	-	520
Kahjum ümberhindlusest 2007. aastal	-1 735	-	-	-	-	-	-	-	-1 735
Ümberklassifitseerimine varudesse	-	-	-1 778	-3 629	-2 779	-	-	-	-8 186
Ümberklassifitseerimine müügijootel varasse	-11 702	-	-	-	-	-	-	-	-11 702
<b>Bilansiline väärtus 31.12.2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## LISA 19. MATERIAALNE PÕHIVARA

Aruandeaasta jooksul investeeris Kontsern materiaalsesse põhivarasse 7 123 tuhat krooni (455 tuhat eurot), millest 607 tuhat krooni (39 tuhat eurot) soetati kapitalirendi tingimustel. Eelmisel perioodil investeeriti kokku 6 736 tuhat krooni (431 tuhat eurot), millest 4 456 tuhat krooni (285 tuhat eurot) finantseeriti kapitalirendiga. Täpsem Info kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara kohta on toodud lisas 26.

(tuhandetes EEK)	Lisad	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>				
Soetusmaksumus		1 542	2 057	3 599
Akumuleeritud kulum		-76	-241	-317
<b>Jääkmaksumus</b>		<b>1 466</b>	<b>1 816</b>	<b>3 282</b>
<b>2006 toimunud muutused</b>				
Soetatud ja parendatud põhivara		5 848	888	6 736
Mahakantud põhivara jääkmaksumus		-512	-174	-686
Amortisatsioonikulu		-786	-419	-1 205
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>		<b>6 016</b>	<b>2 111</b>	<b>8 127</b>
Soetusmaksumus		6 878	2 771	9 649
Akumuleeritud kulum		-862	-660	-1 522
<b>Jääkmaksumus</b>		<b>6 016</b>	<b>2 111</b>	<b>8 127</b>
<b>2007 toimunud muutused</b>				
Soetatud ja parendatud põhivara		6 727	396	7 123
Kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimine kasutusrendiks jääkväärtuses		-3 782	-75	-3 857
Mahakantud põhivara jääkmaksumuses		-410	-373	-783
Aruandeperioodi kulum	6	-1 185	-500	-1 685
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>		<b>7 366</b>	<b>1 559</b>	<b>8 925</b>
Soetusmaksumus		9 211	2396	11 607
Akumuleeritud kulum		-1 845	-837	-2 682
<b>Jääkmaksumus</b>		<b>7 366</b>	<b>1 559</b>	<b>8 925</b>





Materiaalne põhivara jätkub

<i>(tuhandetes EUR)</i>	Lisad	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>		<b>94</b>	<b>116</b>	<b>210</b>
Soetusmaksumus		99	131	230
Akumuleeritud kulum		-5	-15	-20
<b>Jääkmaksumus</b>		<b>94</b>	<b>116</b>	<b>210</b>
<b>2006 toimunud muutused</b>				
Soetatud ja parendatud põhivara		374	57	431
Mahakantud põhivara jääkmaksumus		-34	-11	-45
Amortisatsioonikulu		-50	-27	-77
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>		<b>384</b>	<b>135</b>	<b>519</b>
Soetusmaksumus		439	177	616
Akumuleeritud kulum		-55	-42	-97
<b>Jääkmaksumus</b>		<b>384</b>	<b>135</b>	<b>519</b>
<b>2007 toimunud muutused</b>				
Soetatud ja parendatud põhivara		430	25	455
Kapitalirendilepingu ümberklassifitseerimine kasutusrendiks jääkmaksumuses		-242	-5	-247
Mahakantud põhivara jääkmaksumuses		-26	-23	-49
Aruandeperioodi kulum	6	-76	-32	-108
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>		<b>470</b>	<b>100</b>	<b>570</b>
Soetusmaksumus		588	154	742
Akumuleeritud kulum		-118	-54	-171
<b>Jääkmaksumus</b>		<b>470</b>	<b>100</b>	<b>570</b>





## LISA 20. IMMATERIAALNE PÕHIVARA JA FIRMAVÄÄRTUS

(tuhandetes EEK)	Immateriaalne põhivara	Firmaväärtus	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>495</b>	<b>2 886</b>	<b>3 381</b>
Soetusmaksumus	496	2 886	3 382
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-1	-	-1
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>495</b>	<b>2 886</b>	<b>3 381</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>699</b>	<b>2 886</b>	<b>3 585</b>
<b>2006. aastal toimunud muutused</b>			
Soetused	250	-	250
Aruandeperioodi kulum	-46	-	-46
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>			
Soetusmaksumus	746	2 886	3 632
Akumuleeritud kulum	-47	-	-47
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>699</b>	<b>2 886</b>	<b>3 585</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>729</b>	<b>5 581</b>	<b>6 310</b>
<b>2007. aastal toimunud muutused</b>			
Soetused (lisa 17)	135	5 364	5 499
Aruandeperioodi kulum	-105	-	-105
Firmaväärtuse allahindlus*	-	-2 669	-2 669
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>			
Soetusmaksumus	881	8 250	9 131
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-152	-2 669	-2 821
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>729</b>	<b>5 581</b>	<b>6 310</b>
<b>(tuhandetes EUR)</b>			
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>32</b>	<b>184</b>	<b>216</b>
Soetusmaksumus	32	184	216
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-	-	-
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>32</b>	<b>184</b>	<b>216</b>
<b>2006. aastal toimunud muutused</b>			
Soetused	16	-	16
Aruandeperioodi kulum	-3	-	-3
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>45</b>	<b>184</b>	<b>229</b>
Soetusmaksumus	48	184	232
Akumuleeritud kulum	-3	-	-3
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>45</b>	<b>184</b>	<b>229</b>
<b>2007. aastal toimunud muutused</b>			
Soetused (lisa 18)	9	343	352
Aruandeperioodi kulum	-7	-	-7
Firmaväärtuse allahindlus	-	-171	-171
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>47</b>	<b>356</b>	<b>403</b>
Soetusmaksumus	57	527	584
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-10	-171	-181
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>47</b>	<b>356</b>	<b>403</b>

\*Firmaväärtuse allahindluse tingis tütarettevõtete objektide tuluüksuste üleminek emaettevõttele ning objektide realiseerimine.

Tütarettevõtte tulu enam ei genereerinud.



## LISA 21. LAENUKOHUSTUSED

## Lühiajalised laenukohustused

31.12.2007 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
Laen AS-It Sampo Pank 140906KV	4 979	318	28.06.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 210606 KV	20 000	1 278	21.06.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 201005MU*	56 778	3 629	21.06.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 270406KV1	20 398	1 304	28.06.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (145/06K23)	46 955	3 001	5.07.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (50/05/K00)	21 913	1 401	5.07.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (169/05K23)	83 511	5 337	10.08.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (140/05K23)	58 032	3 709	15.12.2008	EURIBOR+1,70%	EUR	Hüpoteek
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 06.11.2006)	13 190	843	5.11.2008	LIBOR+1,7%	EUR	Hüpoteek
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 11.09.2007)	550	35	10.09.2008	VILIBOR+1,7%	LTL	Hüpoteek
Laenu AS-It Gild Arbitrage	2 000	128	31.05.2008	60%	EEK	Aktsiad
Laenu AS-It Gild Arbitrage	47 253	3 020	31.05.2008	30%	EUR	Aktsiad
Laenu seotud osapooltelt	302	19	31.12.2008	0-20%	EEK	Puudub
<b>Kokku</b>	<b>375 861</b>	<b>24 022</b>				

31.12.2006 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
Laen AS-It Sampo Pank	85 094	5 438	31.12.2007	6%	EEK	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank	18 000	1 151	21.10.2007	Euribor + 3%	EUR	Hüpoteek
Arvelduskrediit AS-It Hansapank	7 994	511	15.02.2007	5%	EEK	Hüpoteek
Laen AS-It DnB Nord Banka	111 766	7 143	6.09.2007	Euribor + 1,5%	EUR	Hüpoteek
Laenu AS-It Gild Arbitrage	62 586	4 000	10.08.2007	30%	EEK	
Laenu seotud osapooltelt	4 729	302	31.12.2007	0-20%	EEK	
<b>Kokku</b>	<b>290 169</b>	<b>18 545</b>				

\* Seoses planeeritava müügitehinguga on laen vastavalt lepingus toodud tingimustele klassifitseeritud lühiajaliseks.

Lühiajaliste laenude keskmine kaalutud intressimäär aruandeperioodil oli 10,1% aastas. Kaalutud keskmine intressimäär ei erinenud oluliselt efektiivsest intressimäärast. Lühiajaliste laenude kogusummast on 40,36% fikseeritud intressiga ja 59,64% ujuva intressiga. Kaalutud keskmine intressimäär fikseeritud intressiga laenudel on 14,63% ja ujuva intressiga laenudel 6,95%. Täpsem info lühiajaliste kohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 27 „Panditud varad“. Seotud osapooltelt saadud lühiajaline laen on ilma tagatiseta. Informatsioon tehingute kohta seotud osapooltega on toodud lisa 32.

## Pikaajalised laenukohustused

31.12.2007 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
Laenu seotud osapooltelt	3 360	215	31.12.2009	0%		
AS DnB Nord Banka Eesti	20 133	1 287	12.02.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
<b>Laenu kokku</b>	<b>23 493</b>	<b>1 502</b>				

31.12.2006 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
SEB Vilniaus Bankas	11 836	757	5.11.2008	Libor+1,7%	EUR	Hüpoteek
Laenu seotud osapooltelt	3 100	198	31.12.2008	0% EUR		-
<b>Laenu kokku</b>	<b>14 936</b>	<b>955</b>				

Pikaajaliste laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär bilansipäeva seisuga oli 5,5%. Kaalutud keskmine intressimäär ei erine oluliselt efektiivsest intressimäärast. Pikaajaliste laenude kaalutud keskmine intressimäär ilma laenuta seotud osapooltelt oli bilansipäeva seisuga 6,6%.

Juhtkonna hinnangul ei erine laenude õiglase väärtus bilansipäeval oluliselt nende bilansilisest väärtusest.

Täpsem info tagatiseks olevate varade kohta on esitatud lisas 27 ja tehingute kohta seotud osapooltega lisas 32.

#### LISA 22 VÕLAD HANKIJATELE

Maksetähtajaks tasutavad ostuarved on intressi mittekandvad kohustused. Maksetähtaegade ületamisel on hankijal õigus nõuda intressi või viiviseid vastavalt müügingimustele. Kontsern jälgib oma võimalikke finantsriske seoses hankijate arvete maksetähtaegadega. 2007. aastal oli hilinevad maksete viivise kulu 60 tuhat krooni (4 tuhat eurot). Võrdleval perioodil viivise kulud ei olnud.

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Hankijatele tasumata arved	34 383	22 163	2 197	1 416
Hankijatele tasumata arvete ajaline jaotus:				
Aegumata	29 676	16 167	1 897	1 033
Maksetähtaeg ületatud kuni 3 kuud	3 896	5 985	249	383
Maksetähtaeg ületatud kuni 6 kuud	372	-	24	-
Maksetähtaeg ületatud kuni 9 kuud	88	-	6	-
Maksetähtaeg ületatud kuni 1 aasta	342	11	21	-
Maksetähtaeg ületatud rohkem kui 1 aasta	9	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>34 383</b>	<b>22 163</b>	<b>2 197</b>	<b>1 416</b>

#### LISA 23. INTRESSIVÕLAD

	Lisad	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
Intressivõlad seotud isikutele	32	95	67	6	4
Intressikohustus võlakirjadelt	28	8 400	8 367	537	535
Intressivõlad laenudelt		2 457	5 730	157	366
<b>Kokku</b>		<b>10 952</b>	<b>14 164</b>	<b>700</b>	<b>905</b>

#### LISA 24. MAKSUVÕLAD

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Üksikisiku tulumaks	2 030	-	130	-
Sotsiaalmaks	1 193	-	76	-
Töötuskindlustusmaksed	24	-	2	-
Pensionikindlustusmaksed	46	-	3	-
Ettevõtte tulumaks	70	-	4	-
Erisoodustusmaks	35	-	2	-
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>3 398</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>-</b>

Seisuga 31.12.2007 oli Kontsernil käibemaksu osas ettemaks summas 10 753 tuhat krooni (687 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli Kontserni käibemaksu ettemaksu summa 18 740 tuhat krooni (1 198 tuhat eurot).

**LISA 25. MUU LEPINGULINE KOHUSTUS**

2007. aastal sõlmis Q Vara AS siduva lepingu 15% Q Estate SIA osade ostuks vähemusosanikult. Aastalõpu seisuga oli soetatud 5%-line osalus (vaata lisa 17). Sõlmitud lepingu kohaselt on Q Varal kohustus 2008. aasta jooksul osta ja vähemusosanikul müüa ülejäänud 10% hinnaga 23 236 tuhat krooni (1 485 tuhat eurot). Kohustus kannab intressi 20% aasta baasil.

**LISA 26. KASUTUS- JA KAPITALIRENDID**

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautosid ja kontoritehnikat. Katkestamatu kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete miinimumsumma on leitud rendilepingute mittekatkestatavate perioodide rendimaksete baasil. Kõik kasutusrendilepingud on valdavalt lühiajalise etteteatamistähtajaga katkestatavad. 2007. aastal tasus Kontsern kasutusrendimakseid kokku summas 1 924 tuhat krooni (123 tuhat eurot). Võrdlusperioodil oli tasutud kasutusrendimaksete suuruseks 669 tuhat krooni (43 tuhat eurot).

Aruandeperioodil tasutud kasutusrendi maksed

	2007	2006	2007	2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Aruandeperioodil tasutud kasutusrendimaksed	1 924	669	123	43

Tulevaste perioodide kasutusrendimaksed bilansipäeva seisuga

	2007	2006	2007	2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Sh tähtajaga kuni 1 aasta	3 911	2 216	250	142
1 kuni 5 aastat	8 558	6 387	547	408
<b>Tulevaste perioodide kasutusrendimaksed kokku</b>	<b>12 469</b>	<b>8 603</b>	<b>797</b>	<b>550</b>

Kapitalirent - Kontsern rendilevõtjana

Kontsern rendib kapitalirendi tingimustel masinaid ja seadmeid. Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kuulub rendileandjale kuni viimase osamakse tasumiseni. Kapitalirendi lepingud põhinevad Eesti kroonil ja eurol. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga, keskmine kapitalirendi pikkus on 4 aastat. Aruandeperioodi kapitalirendi intressikulu oli 119 tuhat krooni (8 tuhat eurot).

(tuhandetes)	EEK			EUR		
	kuni 1 aasta	1-5 aastat	Kokku	kuni 1 aasta	1-5 aastat	Kokku
<b>Seisuga 31.12.2007</b>						
Rendimaksete miinimumsumma	782	1 476	2 258	50	94	144
Realiseerimata finantskulu	-64	-135	-199	-4	-9	-13
<b>Rendimaksete nüüdiseväärtus seisuga 31.12.2007</b>	<b>718</b>	<b>1 341</b>	<b>2 059</b>	<b>46</b>	<b>85</b>	<b>131</b>
<b>Seisuga 31.12.2006</b>						
Rendimaksete miinimumsumma	1 440	6 834	8 274	92	437	529
Realiseerimata finantskulu	-291	-1 366	-1 657	-19	-87	-106
<b>Rendimaksete nüüdiseväärtus seisuga 31.12.2006</b>	<b>1 149</b>	<b>5 468</b>	<b>6 617</b>	<b>73</b>	<b>350</b>	<b>423</b>

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarad

	Lisad	2007	2006	2007	2006
(tuhandetas)		EEK	EEK	EUR	EUR
Soetusmaksumus aasta alguses		8 492	1 991	543	127
Akumuleeritud kulum aasta alguses		-1 306	-71	-84	4
<b>Jääkmaksumus aasta alguses</b>		<b>7 186</b>	<b>1 920</b>	<b>459</b>	<b>123</b>
<b>Aasta jooksul toimunud muutused</b>					
Soetatud põhivara		607	6 501	39	415
Mahakantud põhivara		-410	-	-26	-
Amortisatsioonikulu		-751	-1 235	-48	-79
Põhivara ümberklassifitseerimine	19	-3 857	-	-247	-
Soetusmaksumus aasta lõpus		3 899	8 492	249	543
Akumuleeritud kulum aasta lõpus		-1 124	-1 306	-72	-84
<b>Jääkmaksumus aasta lõpus</b>		<b>2 775</b>	<b>7 186</b>	<b>177</b>	<b>459</b>

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil tähtaegselt tasumata kasutus- ja kapitalirendi makseid 186 tuhat krooni (12 tuhat eurot). Nimetatud võlgnevus sisaldub bilansis lühiajaliste kohustuste grupis real „Võlad tarnijatele”.

Aruandeperioodil on Kontsern tasunud vabade rahaliste vahendite puudumise tõttu maksetega viivitamise eest erinevatele rendileandjatele viiviseid kokku summas 47 tuhat krooni (3 tuhat eurot).

## LISA 27. PANDITUD VARAD

Panditav vara	Pandipidaja	Hüpoteegisummad			
		31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
		EEK	EEK	EUR	EUR
Taevasmaa kinnistu (Eestkünka III)	AS Sampo Pank (I ja II jrk)	26 000	26 000	1 662	1 662
	AS Astro Holding (III jrk)	18 000	-	1 150	-
Taevasmaa kinnistu (Eestkünka I)	AS DnB Nord Banka Eesti Filiaal	52 338	-	3 345	-
	AS Hansapank	-	7 650	-	489
Kirsiaia ridaelamute kinnistud	AS Sampo Pank	108 783	108 783	6 953	6 953
Kirsiaia kruntide kinnistud	AS Sampo Pank	19 560	19 560	1 250	1 250
Terminal No. 11 kinnistud	AS Sampo Pank	117 500	37 500	7 510	2 397
Jonathan'i kinnistud	AS DnB Nord Banka	68 845	68 845	4 400	4 400
365 kinnistu	AS DnB Nord Banka	91 063	44 562	5 820	2 848
Silukalni kinnistud	AS DnB Nord Banka	83 506	83 506	5 337	5 337
Trophy kinnistu	AB SEB Vilniaus Bankas	27 189	18 995	1 738	1 214
SIA Zebra osad	AS DnB Nord Banka				
SIA Q Flight osad	AS DnB Nord Banka				
SIA Quality Nami osad	AS DnB Nord Banka				
UAB Q Vara osad	AB SEB Vilniaus Bankas				

Panditud kinnisvarale seatud hüpoteegid vastavad kinnistusraamatusse kantud hüpoteegisummadele. Reaalsed nõuete summad, mida tabelis toodud hüpoteegid tagavad, on esitatud lisis 21.

Eesti kinnistutele seatud hüpoteekide puhul ei ole hüpoteegisummad võrdsed pandipidaja nõude suurusega, vaid on seoses vajadusega tagada ka kõrvalnõudeid, suuremad. Läti kinnistute puhul hüpoteegi seadmise leping hüpoteegisummat kindlaks ei määra, vaid ütleb, et seatud hüpoteek tagab ära kõik konkreetse laenulepingu järgsed hüpoteegipidaja nõuded hüpoteekija vastu. Läti kinnistute puhul on tabelis ära toodud laenulemiidi maksimaalne suurus, mis laenulepingus on kokku lepitud.



**LISA 28. VÄLJAANTUD VÕLAKIRJAD**

Jaanuaris 2006 emiteeris Q Vara 78 233 tuhat krooni (5 000 tuhat eurot) eest kolmeaastase tähtajaga võlakirju, nimiväärtusega 156 tuhat krooni (10 tuhat eurot). Võlakirjad on bilansis kajastatud nominaalhinnas, võlakirjade emiteerimisega kaasnenud kulu summas 1 370 tuhat krooni (88 tuhat eurot) kajastati kuludes nende tekkeperioodis. Võlakirjade aastaseks tootluseks on 11% ning need on tagatud Q Vara omanikettevõtte OÜ SLProductions garantiiaga. Võlakirjaemissiooni tagatisagent on AS Sampo Pank. Alates 19. septembrist 2006 on Q Vara võlakirjad noteeritud OMX Tallinna Väärtapaberibörsil.

Võlakirjaemissiooni tingimustes sisalduvad lisaks võlakirjaemissioonist tulenevatele finantskohustustele ka täiendavad kohustused ettevõtte finantsnäitajate ning aruandluse kohta. Tingimuste kohaselt kohustub Q Vara säilitama omakapitali vähemalt suuruses 30% bilansimahust. Samuti kohustub Q Vara kuni võlakirjade lunastamiseni täitma järgmisi aruandlusega seotud kohustusi: esitada konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande kolme (3) kuu jooksul arvates iga majandusaasta lõppemisest ning konsolideeritud kvartaliaruande ühe kuu jooksul arvates vastava kvartali lõppemisest. Tingimuste rikkumise korral on investoritel õigus nõuda emitendilt informatsiooni rikkumise kohta ning selle baasil hääletuse teel otsustada kas kvalifitseerida rikkumine tingimuste mõistes Rikkumisjuhtumina, mille korral loetakse lunastus- ja intressimaksete tähtaeg saabunuks. Peatükis „Finantstulemused“ kirjeldatud alla 30% langenud omakapitali osakaalu osas on Q Vara taodelnud investoritelt aega 30. juunini 2008 rikkumise kõrvaldamiseks, mis investorite hääletuse tulemusena ka saadi (vt. ka Q Vara 17.04.2008 välja antud börsiteade Tallinna Börsi koduleheküljel).

Vastavalt Q Vara võlakirjaemissiooni tingimuste punktile 9 maksis Q Vara 2008. aasta jaanuaris võlakirjaomanikele intressi summas 8 605 tuhat krooni (550 tuhat eurot), millest 8 400 tuhande krooni (539 tuhande euro) suurune summa kajastati 2007. aasta kasumiaruandes ja 205 tuhande kroonine (13 tuhande euro) suurune summa 2008. aasta kasumiaruandes. Ka 2007. aasta jaanuaris tasus Q Vara võlakirjaomanikele intressi summas 8 605 tuhat krooni (550 tuhat eurot). 2007. aastal makstud summast 8 367 tuhande krooni (535 tuhande euro) suurune summa kajastati 2006. aasta kasumiaruandes ja 238 tuhande kroonine (15 tuhande euro) suurune summa 2007. aasta kasumiaruandes.

**LISA 29. TULUMAKS****Eestis registreeritud ettevõtete tulumaks**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Kontsemi vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Kuna seisuga 31. detsember 2007 moodustas Kontsemi jaotamata kahjum 68 331 tuhat krooni (4 367 tuhat eurot), siis puudub alus dividendi väljamaksmiseks.

**Lätis ja Leedus registreeritud tütarettevõtete tulumaks**

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse Lätis ja Leedus ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega, 15% tulumaksumääraga.

**Ajutine erinevus tulumaksukohustuse arvestamisel**

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulu	-27 143	72 471	-1 735	4 632
Raamatupidamisliku ja maksuamortisatsiooni vahe	620	-558	40	-36
Ajutised erinevused kokku	-26 523	71 913	-1 695	4 596
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus 15%</b>	<b>-3 978</b>	<b>10 787</b>	<b>-254</b>	<b>689</b>



Realiseerunud tulumaksukulu

(tuhandetes)	EEK	EUR
<b>2007.a maksustamisele kuuluv kasum</b>	<b>340</b>	<b>22</b>
Arvestatud tulumaks 15%	51	3
Korrigeerimised	22	1
<b>Arvestatud ja tasumisele kuuluv tulumaks 2007. aastal</b>	<b>73</b>	<b>4</b>

Tulumaksukulu

(tuhandetes)	EEK	EUR
Edasilükkunud tulumaksukulu 2007. aastal	-3 978	-254
Arvestatud ja tasumisele kuuluv tulumaks 2007. aastal	73	4
<b>Tulumaks kasumiaruandes</b>	<b>-3 905</b>	<b>-250</b>

Edasilükkunud tulumaksukohustus

(tuhandetes)	EEK	EUR
<b>Edasilükkunud tulumaks 31.12.2005</b>	<b>16 205</b>	<b>1 036</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu 2006. aastal	10 787	689
Korrigeerimised	48	3
<b>Edasilükkunud tulumaks 31.12.2006</b>	<b>27 040</b>	<b>1 728</b>
Edasilükkunud tulumaksukulu 2007. aastal	-3 978	-254
<b>Edasilükkunud tulumaks 31.12.2007</b>	<b>23 062</b>	<b>1 474</b>

## LISA 30. AKTSIAKAPITAL

2007. aastal kujundati Q Vara OÜ aktsiaseltsiks uue nimetusega Q Vara AS. Põhikirjajärgselt on ettevõtte minimaalne aktsiate arv 15 000 000 ja maksimaalne aktsiate arv 60 000 000. Aktsia nimiväärtus on 10 krooni. Ümberkujundamise käigus viidi läbi Q Vara OÜ osakapitali vähendamine summas 52 000 tuhat krooni (3 323 tuhat eurot). Samas suurendati Q Vara AS'i aktsiakapitali fondiemissiooni teel summas 160 000 tuhat krooni (10 226 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2007 oli aktsiakapitali suuruseks 181 511 tuhat krooni (11 601 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli Q Vara OÜ osakapitali suuruseks 73 511 tuhat krooni (4 698 tuhat eurot). Kõigi emiteeritud aktsiate eest on tasutud.

Aktsiakapital jaguneb alljärgnevalt:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Aktsia nimiväärtus	Osaluse väärtus	Osaluse väärtus	Osaluse protsent
			(tuhandetes EEK)	(tuhandetes EUR)	
SLProductions OÜ	9 070 646	10	90 706	5 797	50,0%
Marine Systems OÜ	2 166 700	10	21 667	1 385	11,9%
Aivar Mesikäpp	6 913 754	10	69 138	4 419	38,1%
<b>Aktsiakapital kokku</b>	<b>18 151 100</b>		<b>181 511</b>	<b>11 601</b>	<b>100%</b>

Notar Aivar Mesikäpp hoiab Q Vara aktsiaid seoses aktsionäride vahel kokku lepitud aktsiatehingutega. Vastavalt kokkuleppele on aktsionäride eesmärgiks jõuda 31. maiks 2008 aktsiate tehinguni, mille tulemusena omavad OÜ SLProductions ja OÜ Marine Systems ettevõttes 50% suurust osalust. Tehingu raames omandavad Alo Lillepea ja Ivo Lillepea Jürgen Järvikult viimasele kuuluvad OÜ SLProductions osad ning Jürgen Järviku valdusfirma OÜ Marine Systems omandab 50% Q Vara aktsiatest. Kuni tehingu jõustumiseni kuulub vastavalt aktsionäride lepingule Q Vara aktsiatest 88,1% OÜ'le SLProductions ja 11,9% OÜ'le Marine Systems ning OÜ SLProductions osanikeks on Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järvik.

2006. aastal Q Vara OÜ osakapitali struktuuris muudatusi ei toimunud. Osakapitali suuruseks 2006. aasta lõpu seisuga oli 73 511 tuhat krooni (4 698 tuhat eurot).

**LISA 31. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED**Antud qarantiid

Bilansipäeva seisuga kehtib Q Vara poolt 2006. aastal antud garantiid, mille kohaselt tagab Q Vara 15 000 tuhande krooni (959 tuhande euro) ulatuses sidusettevõtte Stansfield OÜ 35 000 tuhande krooni (2 237 tuhande euro) suurust laenu.

Osaluse võõrandamise kohustus

Jonathan'i projekti müügitehingu eduka realiseerimise korral kaasneb kokkulepe SIA Quality Nami vähemusosanikuga, mille kohaselt võõrandatakse vähemusosanikule investorkontakti sissetoomise ning eduka müügiläbirääkimise protsessi juhtimise eest täiendav 10% suurune osalus nominaalhinnaga. Kirjeldatud tehingu tulemusena kujuneks Q Estate'i osaluse suuruseks 65% SIA Quality Nami osadest. Juhul kui lõplikku projekti müügitehingut eelduste mittetäitumise tõttu ei toimu, siis kirjeldatud boonusskeem ei rakendu ning Q Estate jääb 75% suuruse osa omanikuks. Vaata ka lisa 7 ja lisa 33 "Bilansipäevajärgsed sündmused".

Ehltuse qarantiid

Vastavalt tegevuskoha riigi seadusandlusele on Kontsemil kohustus garanteerida ehitusdefektide ilmumisel nende likvideerimine. Võimalike garantiinõuete katteks on moodustatud garantiireserv summas 159 tuhat krooni (10 tuhat eurot). Samas on paljud ehituspraagiga seotud võimalikud nõuded tagatud alltöövõtjate poolt antud garantiidega.



**LISA 32. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA**

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

Q Vara Grupi aktsionärideks on (täiendavate selgituste osas vt ka lisa 30):

SLProductions OÜ	osalus 88,12%	registreeritud Eestis
Marine Systems OÜ	osalus 11,88%	registreeritud Eestis

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

(tuhandetes)	Lisad	2007 EEK	2006 EEK	2007 EUR	2006 EUR
<b>Antud laenude saldod</b>					
Töövõtjad	15	186	-	12	-
Sidusettevõtted	10	8 786	7 291	561	466
Tütarettevõtete seotud isikud	10	8 233	5 760	526	368
Aktsionärid	10	9 459	16 649	605	1 064
Aktsionäridega seotud ettevõtted	10	721	2 998	46	192
<b>Antud laenud aasta lõpu seisuga</b>		<b>27 385</b>	<b>32 698</b>	<b>1 750</b>	<b>2 090</b>
<b>Saadud laenude saldod</b>					
Töövõtjad		66	116	4	7
Tütarettevõtte osanikud		236	-	15	-
Aktsionäridega seotud isikud		3 360	1 000	215	64
Aktsionäridega seotud ettevõtted		-	6 713	-	429
<b>Saadud laenud aasta lõpu seisuga</b>	<b>21</b>	<b>3 662</b>	<b>7 829</b>	<b>234</b>	<b>500</b>

Antud laenud seotud osapooltele on lühiajalised tagatiseta laenud intressimääraga 0% - 4,94% aasta baasil.

(tuhandetes)	Lisad	2007 EEK	2006 EEK	2007 EUR	2006 EUR
<b>Nõuded</b>					
Intressinõue aktsionäridega seotud ettevõtetele	12	2 799	6 000	178	384
Intressinõue aktsionäridele ja aktsionäridega seotud isikutele	12	91	289	6	18
Intressinõue sidusettevõtetele	12	243	-	16	-
Muud nõuded sidusettevõtetele		-	12	-	1
Muud nõuded aktsionäridele		*9 360	203	598	13
Muud nõuded aktsionäridega seotud ettevõtetele		-	48 678	-	3 111
<b>Nõuded aasta lõpu seisuga</b>		<b>12 493</b>	<b>55 182</b>	<b>798</b>	<b>3 527</b>
<b>Kohustused</b>					
Intressikohustus töövõtjatele		90	67	6	-
Intressikohustus aktsionäridega seotud ettevõtetele		5	-	-	-
Aktsionärid		-	1 105	-	75
<b>Kohustused aasta lõpu seisuga</b>		<b>95</b>	<b>1 172</b>	<b>6</b>	<b>75</b>

\*Nõue aktsionäri vastu summas 9 360 tuhat krooni (598 tuhat eurot) on intressi mittekandev. Antud nõue on kajastatud kirjel Nõuded ostjatele.

Aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil ei ole tehtud nõuete allahindlusi ega ei ole kajastatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu nõuetes seotud osapoolte vastu.



Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes)	Lisad	2007 EEK	2006 EEK	2007 EUR	2006 EUR
<b>Ostetud teenused</b>					
Aktsionärid		3 332	1 445	213	92
<b>Ostetud teenused kokku</b>		<b>3 332</b>	<b>1 445</b>	<b>213</b>	<b>92</b>
<b>Müüdüd teenused</b>					
Aktsionärid		1 394	377	89	24
Aktsionäridega seotud ettevõtted		80	598	5	38
<b>Müüdüd teenused kokku</b>		<b>1 474</b>	<b>975</b>	<b>94</b>	<b>62</b>

2007. aastal osteti ematöötelt lepingu alusel sisse juhtimis- ja konsultatsiooniteenust ning müüdi Pärtlepõllu kinnistu ja Soosepa Lasteaia kinnistuga seotud projekteerimiskulud.

2007. aastal maksti juhatajale töötasusid summas 2 620 tuhat krooni (167 tuhat eurot).

**LISA 33. BILANSIPÄEVA JÄRGSSED SÜNDMUSED**Terminal No. 11 projekti kapitali kaasamine

AS Q Vara (edaspidi "Q Vara") alustas 2007. aasta viimases kvartalis läbirääkimisi Saksa ettevõttega HIH Global Invest GmbH (edaspidi "HIH") Terminal No. 11 projekti täiendava omakapitali kaasamiseks (Q Vara'le ja HIH'le ühiselt on edaspidi viidatud kui "Pooled"). HIH Global Invest GmbH kuulub M. M. Warburg & CO KGaA gruppi, mis on Saksamaa suuruselt teine mittenoteeritud pank. HIH tegeleb kinniste investeerimisfondide asutamisega ning nendesse Saksa väikeinvestoritelt kapitali kaasamisega.

Peetud läbirääkimiste tulemusena sõlmisid Pooled 3. märtsil 2008 kavatsuste protokoll, mille eesmärgiks on reguleerida Poolte kavatsus Terminal No. 11 projekti ühiseks arendamiseks ning kinnitada Poolte valmisolekut teha mõlemapoolseid jõupingutusi koostöö lõplikuks vormistamiseks 7. aprilliks 2008 (kavatsuste protokoll kehtivuse ajaks määrati 7. mai 2008). Aprilli alguses leppisid pooled kokku läbirääkimiste perioodi pikendamise (sealjuures kavatsuste protokoll tähtaega ei pikendatud). Aprilli lõpuks oli lõpetatud HIH poolne projekti audit ning jätkati aktsionäride lepingu läbirääkimistega, mille tulemusena jõutakse mai teises pooles oodatavalt lepingute allkirjutamiseni.

Poolte kavatsuseks on Harjumaa Rae vallas, Koplipere teel asuval 18 kinnistule ühiselt lao- ja kontoripindu sisaldava logistikapargi arendamine (edaspidi "Arendus"). Kogu arendusmaht jääb vahemikku 45 000 – 50 000 ruutmeetrit lao ja kontoripinda ning prognoositav käive vahemikku 50 – 55 miljonit eurot. Arendusperiood on 2008-2010.

Projekti ühiseks arendamiseks luuakse Poolte poolt eraldi projekti ettevõtte (edaspidi "Ettevõtte"), mille omanikeks saavad Q Vara ja HIH. Poolte osaluste suurused kujunevad vastavalt Poolte investeringutele loodavas Ettevõttes (kas omakapitali või allutatud laenude investeerimise teel). Q Vara võõrandab Ettevõttele Projekti (edaspidi "Sissemakse"). HIH maksab Ettevõttesse sisse Arenduse lõpetamiseks vajaliku omafinantseeringu, mille hinnanguline suurus on vastavalt planeeritud ehitustappidele 4 690 000 eurot. HIH maksab omakapitali sisse vastavalt Arenduse tempole osade kaupa.

Jonathan'i projekti ostu-müügi lepingu sõlmimine

28. märtsil 2008 sõlmis Q Vara gruppi kuuluv Läti ettevõtte SIA Quality Nami peale positiivse tulemusena lõppenud investorite poolset projekti due diligence'i SIA'ga Jonathan ostu-müügi lepingu, mille kohaselt müüb Quality Nami Riias Maskavase tänaval asuva kinnistu (28 443 ruutmeetrit) koos Jonathan'i arendusprojektiga. SIA Jonathan esindab Hollandi päritoluga kinnisvarainvestoreid. Kokku lepitud projekti müügihind on kokku 11 950 000 eurot.

Tehingu lõpliku jõustumise eeldusteks on positiivne tehnilise projekti audit ja positiivne kohtuotsus kinnistu detailplaneeringu vaidluse osas (edaspidi „Eeldused“). Käimasoleva kohtuasja algatas Läti Seim, kes kaebas Riia linnavalitsuse Maskavase tänav 264 kinnistu detailplaneeringu kinnitamise eest konstitutsioonikohtusse. Nimetatud kohtuvaidlus käib kolmandate isikute vahel ning



Quality Nami on detailplaneeringu taotlemisel järginud kõiki Läti Vabariigis kehtivaid seaduseid ning saanud kõik detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud kooskõlastused. Täna teada oleva info ja juristide poolt antud hinnangute baasil hindab Q Vara juhatuse koostajad pikkuseks umbes kuus kuud peale mida toimub kohe kinnistu müügitehingu lõplik vormistamine.

Tehingu summa laekub müüjale osade kaupa. Esimene osa suurusega 9 000 000 eurot vabaneb viie päeva jooksul peale Eelduste täitumist. Teine osa suurusega 1 950 000 eurot vabaneb kaks kuud pärast Eelduste täitumist. Kolmas osa suurusega 1 000 000 eurot vabaneb viie päeva jooksul pärast projekti ehitusloa esitamist ostjale.

Kuna kinnistu ostu-müügi tehing toimus enne lõpliku 2007. aasta majandusaasta aruande koostamise kuupäeva tuleb vastavalt IFRS'i põhimõtetele tehingu mõju kajastada juba 2007. aasta aruandes. Seetõttu kujunes majandusaasta aruandes 2007. aasta kahjum suuremaks 12 kuu vahearuandes esitatust, mis esitati märtsis 2008.

## LISA 34. FINANTSVARADE JA -KOHUSTUSTE KATEGORIAID

Finantsvarade ja -kohustuste kategooriad		Lisad	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
Raha ja rahaekvivalendid	Nominaalväärtuses		11 831	1 116	756	71
Nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	9,11	16 474	52 819	1 054	3 376
Laenuõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	10, 15	29 991	80 094	1 917	5 119
Maksunõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses		10 753	18 740	687	1 198
Intressinõuded	Korrigeeritud soetusmaksumuses	12	3 231	6 677	206	427
Investeeringud sidusettevõtetesse	Kapitaliosaluse meetodil	16	31 339	32 618	2 003	2 085
<b>Finantsvarad kokku</b>			<b>103 619</b>	<b>192 064</b>	<b>6 623</b>	<b>12 276</b>
<b>Mittefinantsvarad</b>						
Muud varad		8,13,14,18,19,20	628 759	566 173	40 185	36 185
<b>Varad kokku</b>			<b>732 378</b>	<b>758 237</b>	<b>46 808</b>	<b>48 461</b>
<b>Võlad</b>						
Võlad hankijatele	Amortiseeritud soetusmaksumuses	22	34 383	22 163	2 197	1 416
Kohustused töövõtjate ees	Amortiseeritud soetusmaksumuses		3 186	2 650	204	169
Maksuvõlad	Amortiseeritud soetusmaksumuses	24, 29	26 460	27 040	1 691	1 728
Muud pikaajalised kohustused	Amortiseeritud soetusmaksumuses		-	90	-	6
Intressivõlad	Amortiseeritud soetusmaksumuses	23	10 952	14 164	700	905
Laenukohustused ja kapitalirent	Amortiseeritud soetusmaksumuses	21, 26	401 413	311 722	25 655	19 923
Võlakirjakohustused	Amortiseeritud soetusmaksumuses	28	78 233	78 233	5 000	5 000
<b>Finantskohustused kokku</b>			<b>554 627</b>	<b>456 062</b>	<b>35 447</b>	<b>29 147</b>
<b>Mittefinantskohustused</b>						
Muud kohustused			7 882	5 577	504	357
<b>Kohustused kokku</b>			<b>562 509</b>	<b>461 639</b>	<b>35 951</b>	<b>29 504</b>



## LISA 35. Riskid

Kapitalstruktuuri risk

Kapitalrisk tähendab Kontserni finantsseisundi halvenemise tõenäosust tulenevalt mitteoptimaalsest omakapitali ja võõrkapitali suhtest. Läbi kapitalstruktuuri optimeerimise tagab juhatuse Kontserni jätkusuutlikkuse ja maksimeerib omanikutulu. Kinnisvaraarendus on suhteliselt kapitalimahukas tegevusala, kuid tulenevalt tugevate reaalsete tagatiste olemasolule on selleks võimalik kasutada suhteliselt suures mahus võõrkapitali. Seega on emaettevõtte juhatuse ülesandeks kujundada optimaalne omakapitali- ja võõrkapitali suhe, mis ühelt poolt minimeeriks Kontserni kapitali hinda (suuremas mahus suhteliselt odavat laenukapitali) kuid teiselt poolt oleks tagatud Kontserni võime võetud kohustusl rahavooliselt teenindada. Samuti on oluline säilitada teatud omakapitali puhver, millest ajutiselt madalamate rahavoogude korral võõrkapitali teenindamise makseid katta. Q Vara kapitalistruktuur on üldisemalt lahti lõõnud Q Vara grupi konsolideeritud bilansis, millest on näha, et 2007. aasta lõpu seisuga koosnes Q Vara grupi kapitalistruktuur 22,5% ulatuses omakapitalist ja 77,5% ulatuses võõrkapitalist.

Piiramaks kapitalriski võlakirjainvestorite jaoks on Q Vara võlakirjaemissiooni tingimuste punktis 13.2.1 paika pandud minimaalne omakapitali osakaal ettevõtte koguvahenditest. AS Q Vara võlakirjaemissiooni tingimuste punkti 13.2.1 kohaselt kohustub Q Vara säilitama omakapitali vähemalt suuruses 30% bilansimahust, mis seisuga 31.12.2007 oli 22,5%. Omakapitali vähenemine alla nõutava normi tulenes 2007. aasta kahjumist ning aasta jooksul toimunud eelmiste perioodide jaotamata kasumi vähendamistest. Omakapitali osakaalu viimiseks üle 30% on Q Vara koostanud tegevusplaani tähtajaga 30. juuni 2008, mida 24. märtsil 2008 avaldatud börsiteates tutvustati ka investoritele. Tegevusplaani kuuluvad Terminal No. 11 projekti täiendava omakapitali kaasamine ning Q Vara aktsionäride poolt täiendava omakapitali investeerimine. Samas teates kuulutati välja ka Investorite hääletus mitte kvalifitseerida alla 30% langenud omakapitali osakaalu Rikkumisjuhtumina juhul, kui Q Vara kõrvaldab Rikkumise 30. juuniks 2008. Aprilli alguses lõppenud hääletuse tulemusena hääletas investorite enamus ettepaneku poolt.

Q Vara kapitalriski saab hinnata läbi netolaenude ja omakapitali suhte, mis on välja toodud järgmises tabelis:

	Lisad	2007	2006	2007	2006
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
Laenukapital	21,26,28	479 646	389 955	30 655	24 923
Raha ja raha ekvivalendid		11 831	1 116	756	71
Neto laenukapital		467 815	388 839	29 899	24 852
Omakapital		169 869	304 968	10 857	19 492
<b>Neto laenukapitali suhe omakapitali</b>		<b>275,4%</b>	<b>127,5%</b>	<b>275,4%</b>	<b>127,5%</b>

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid nagu tururisk (hinnarisk, valuutarisk ja intressirisk), finantseerimisrisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsriskide juhtimise eesmärgiks on finantsriskide maandamine ning nende mõjude vähendamine Kontserni finantstulemustele.

Finantseerimisrisk

Q Vara puhul tähendab finantseerimisrisk, et esineb mingi tõenäosus, et Kontsem ei suuda katta püsikulusid, finantskulusid ning arendusprojektidega seotud investeringuid ebaplisavate omavahendite tõttu ning kuna pole kättesaadavad ka välised finantseerimisallikad. Kuna Q Vara arendusprojektidega seotud investeringud on tulenevalt tegevusalast suhteliselt suuremahulised, on finantseerimisriskil oluline mõju Kontserni jätkusuutlikule arengule. Samuti on finantseerimisriskil suur tähtsus ka kinnisvaraturu tsüklilisuse tõttu: turu madalseisus vähenevad samaaegselt nii müügist teenitavad rahavood kui ka finantseerijate valmisolek Kontserni täiendavat kapitali laenata. 2007. aastal kasvasid kinnisvaraturul finantseerimisriskid märgatavalt. Riske suurendasid pankade poolt oluliselt vähendatud finantseerimismahud ja lühenenud laenu tähtajad (finantseerijad ei ole valmis võtma ebaselges turuolukorras pikaajalisi riske). Viimane aspekt suurendab riske, kuna Kontsem peab suhteliselt lühikeste tähtaegade tagant laene refinantseerima. Q Vara puhul on laenude lühiajalisus oluline riskide allikas. 2007. aasta lõpu seisuga on lühiajaliste laenude maht 375 861 tuhat krooni (kogu lühiajaliste kohustuste maht on 458 793 tuhat krooni), samal ajal kui pikaajaliste laenude ja võlakirjade maht on 103 067 tuhat krooni (kogu pikaajaliste kohustuste maht on 126 129 tuhat krooni). Laenude tähtajad laenulepingute lõikes on esitatud lisas 21.



Finantseerimisrisiki maandamiseks on Q Vara kõikide projektide puhul välja töötanud mitmed erinevad finantseerimisalternatiivid ning pidevalt töötatakse investorsuhete tugevdamisega. Samuti alustati 2007. aastal riskide maandamiseks likviidsete omavahendite mahu kasvatamist arendusprojektide müügi ning täiendava omakapitali kaasamise kaudu. Projektidest müüdi 2007. aastal Pärnu mnt 113/Rapla tn. 1 projekt ja Sofia projekt. 2008. aastal lisandus nendele Jonathan'i projekti müük ja omakapitali kaasamine Terminal No. 11 projekti.

#### Valuutarisk

Valdav osa Q Vara Kontsemi tegevusest on suunatud Balti riikide turule, mille valuutad on seotud Euroga. Seega nendel hetkel turgudel olulist valuutariski ei esine. Pikas perspektiivis sisaldab valuutarisk Euro suhtes fikseeritud kursi muutumist ebasoodsamaks. Käesoleval hetkel peab Q Vara juhatus taolist arengut suhteliselt ebatõenäoliseks.

#### Hinnarisk

Q Vara jaoks on hinnarisk oluline, kuna projektid on suhteliselt pikaajalised. Seetõttu esineb Q Vara jaoks risk, et projekti alguses prognoositud ehituse ja müügihinnad võivad projekti vältel oluliselt muutuda ning mõjutada projekti tulusust. Näiteks võib eelmüügilepingute sõlmimise ja hoone valmimise vahelisel perioodil ehitushind nii palju tõusta, et projekti kulud kujunevad tuludest suuremaks. Samuti võib esineda vastupidine olukord, kus müügihindade languse tõttu ei ole võimalik enam valmis ehitatud tooteid kasumlikult müüa. Hinnariskide maandamiseks üritab Q Vara perioodi müügihetke ja ehitusperioodi vahel võimalikult lühikeseks muuta. Näiteks alustatakse eelmüügiga alles siis, kui ehitajatega on kokku lepitud ehitushinnas ning projekte jagatakse võimaluse korral väiksemateks etappideks, et mitte valmis ehitada suurt hulka laos seisvaid arendusi, mis on avatud müügihinna riskile.

#### Intressirisk

Intressirisk tuleneb ujuva intressimääraga laenudest ning tähendab seda, et baasintressimäärade tõusu tulemusena võivad Kontsemi finantskulud oluliselt tõusta. Q Vara Kontsemi jaoks on tegemist olulise riskiliga, kuna suurem osa ettevõtte laenudest baseerub ujuval intressimääral. Majandusaasta lõpu seisuga oli 27% Kontsemi laenu ja võlakirjakohustustest fikseeritud ning 73% ujuva intressiga (2006. aasta lõpu seisuga olid vastavad näitajad 52% ja 48%). Suurema osa ujuva intressimääraga kohustuste baasintressiks on Euribor ning seega sõltub finantskulu suuresti Euroopa finantsturgude liikumisest. Seisuga 31.12.2007 oli kogu laenukapitali (kaasaarvatud võlakirjad) kaalutud keskmine intressikulu 9,9%. Viimase aasta jooksul tõusnud baasintresside tõttu on mõnevõrra suurenenud ka Grupi finantskulud.

Ettevõtte intressiriski hindamiseks on võimalik koostada baasintressimäära muutumise simulatsioon, mis näitavad seda, kui palju muutub ettevõtte finantskulude suurus baasintressimäära muutuse korral. Näiteks baasintressimäära suurenemine või vähenemine 50 baaspunkti ulatuses, teiste faktorite mitte muutumisel, vähendaks või suurendaks Kontsemi 2007. majandusaasta kasumit 320 tuhat krooni ehk 20 tuhat eurot (2006: väheneks/ suureneks 56 tuhat krooni ehk 4 tuhat eurot). Samas on baasintressimäärade tõus alates 2007. aasta lõpust stabiliseerunud ning mõnevõrra ka alanenud, mistõttu hetkel Q Vara Kontsemi juhatus intressiriski maandamiseks intresside fikseerimist ega spetsiaalsete finantsinstrumentide kasutamist vajalikuks ei pea.

#### Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et Kontsemi kliendid ja tehingupartnerid jätavad omapoolsed kohustused täitmata. Q Vara puhul on krediidiriski olulisus suhteliselt madal, kuna lõppklientidega vormistatakse notariaalsed ostu-müügi lepingud, mille alusel liiguvad samaaegselt vastassuunalselt kaup ja raha. Krediidirisk on olulisem Q Ehituse ja Q Halduse puhul. Kuna Q Ehitus veel välisurule teenust 2007. aastal olulises koguses ei müünud, siis oli ka vastav risk madal. Tulevastel perioodidel aitab Q Ehitusel krediidiriski kontrollida perioodiline akteerimine ja arveldamine ning kliendi maksevõimelisuse kontroll enne lepingusse astumist. Q Haldus maandab krediidiriski aktiivse tööga maksmata arvete osas.

Kontsemi maandamata risk ostjatelt laekumata arvete osas oli 2007. aasta lõpu seisuga 14 802 tuhat krooni ehk 946 tuhat eurot (2006.a. 4 174 tuhat krooni/ 267 tuhat eurot). Ostjatelt laekumata arvete kogusummas on aegumata 90% summast, kuni 90 päeva üle tähtaja on 3% kogu laekumata arvete summast ja kuni 180 päeva üle tähtaja on 7% laekumata arvete summast. Juhtkonna hinnangul on arvete laekumine tõenäoline.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Kontsern ei suuda oma vajalikke kulusid ja investeeringuid katta rahavoo puudujäägi tõttu. Kuna Q Vara arendusprojektidest hakkavad rahavood laekuma alles projekti viimases osas peale müügi käivitumist, siis on sellel perioodil likviidsusrisk ka oluliselt kõrgem. Sellel perioodil on likviidsuse tagamisel oluline osa välistel finantseerimisallikatel. Seega on Q Vara jaoks finantseerimisrisk ja likviidsusrisk tihedalt seotud. Arendusperioodil on likviidsuse tagamiseks olulisel kohal erinevate finantseerimisalternatiivide olemasolu ning pidev koostöö investoritega. Likviidsusrisk on madalam ettevõtte küpses arengufaasis, kui samaaegselt on osa projekte müügifaasis ehk genereerib rahavoogu ning osa projekte on arendusfaasis ehk vajab investeeringuid. 2008. aastal on Q Vara jõudmas sellisesse faasi. Nimelt on korraga müügis 5 arendusprojekti, mis katavad ära ettevõtte arenduskulud ja üldkulud. Samas tulenevalt raskest turuolukorrast tuleb 2008. aastal likviidsusrisiki juhtimisega pidevalt ja aktiivselt tegeleda, sest madala nõudluse korral võivad müügist tulenevad rahavood kujuneda madalamaks kui prognoositud. Likviidsusrisiki on võimalik hinnata likviidsussuhtarvu abil. 2007. aasta lõpu seisuga oli Q Vara likviidsussuhtarv 1,60 (2006: 1,12), mida peetakse üldiselt heaks näitajaks. Samas tuleb arvestada aga sellega, et varudes oleva kinnisvara müügiperiood on oluliselt pikem kui varudel muudes majandusharudes. Seega tuleb jälgida ka maksevõime kordajat ((käibevarad-varud)/(Lühiajalised kohustused)), mis oli 2007. aasta lõpu seisuga 0,61 (2006: 0,48).

Likviidsus- ja intressirisk

All toodud tabelis on toodud Kontserni lepingulised kohustused tähtaegade lõikes. Tabelis toodud andmed baseeruvad finantskohustuste diskonteerimata rahavoogudel lähtudes maksmise kohustuse varasemast kuupäevast. Tabelis toodud summad sisaldavad nii põhiosa kui ka intressimakseid.

Seisuga 31.12.2007 (tuhandetes; EEK)	Lisad	Kaalutud keskmine intressimäär aastas	< 1 kuu	1-3 kuud	3 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Kokku
Raha ja rahaekvivalendid		-	11 831	-	-	-	11 831
Nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded	9,11	-	1 771	3 700	11 003	-	16 474
Laenu nõuded	10,15	3%	-	-	30 700	186	30 886
Maksunõuded	25	-	10 753	-	-	-	10 753
Intressinõuded	12	-	-	98	3 133	-	3 231
Investeeringud sidusettevõtetesse	16	-	-	-	-	31 339	31 339
<b>Kokku</b>			<b>24 355</b>	<b>3 798</b>	<b>44 836</b>	<b>31 525</b>	<b>104 514</b>
<b>Seisuga 31.12.2007 (tuhandetes; EUR)</b>							
Raha ja rahaekvivalendid		-	756	-	-	-	756
Nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded	9,11	-	113	236	704	-	1 053
Laenu nõuded	10,15	3%	-	-	1 962	12	1 974
Maksunõuded	25	-	687	-	-	-	687
Intressinõuded	12	-	-	6	200	-	206
Investeeringud sidusettevõtetesse	16	-	-	-	-	2 003	2 003
<b>Kokku</b>			<b>1 556</b>	<b>242</b>	<b>2 866</b>	<b>2 015</b>	<b>6 679</b>







## Finantskohustuste tasumise ajaline jaotus

Seisuga 31.12.2007 (tuhandetes; EEK)	Lisad	Kaalutud keskmine intressimäär aastas	< 1 kuu	1-3 kuud	3 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Kokku
Kohustused töövõtjate ees		-	3 186	-	-	-	3 186
Maksuvõlad	24,29	-	3 398	-	-	23 062	26 460
Intressi mitteandvad kohustused	22,23	-	23 264	10 728	11 343	-	45 335
Kapitalirendi kohustus ujuva intressimääraga	26	7,20%	65	195	522	1 476	2 258
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	21	14,32%	569	1 707	159 109	3 360	164 745
Ujuva intressimääraga laenukohustused	21	6,91%	1 407	4 221	230 342	20 287	256 257
Fikseeritud intressimääraga võlakirjakohustus	28	11%	8 605	-	-	86 838	95 443
<b>Kokku</b>			<b>40 494</b>	<b>16 851</b>	<b>401 316</b>	<b>135 023</b>	<b>593 684</b>
<b>Seisuga 31.12.2007 (tuhandetes; EUR)</b>							
Kohustused töövõtjate ees		-	204	-	-	-	204
Maksuvõlad	24,29	-	217	-	-	1 474	1691
Intressi mitteandvad kohustused	22,23	-	1 487	685	725	-	2897
Kapitalirendi kohustus ujuva intressimääraga	26	7,20%	4	12	34	94	144
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	21	14,32%	36	109	10 169	215	10529
Ujuva intressimääraga laenukohustused	21	6,91%	90	270	14 722	1 296	16378
Fikseeritud intressimääraga võlakirjakohustus	28	11%	550	-	-	5 550	6100
<b>Kokku</b>			<b>2 588</b>	<b>1 076</b>	<b>25 650</b>	<b>8 629</b>	<b>37 943</b>



## LISA 36. FINANTSINFORMATSIOON EMAETTEVÖTTE KOHTA

## Emaettevõtte kasumiaruanne

(Tuhandetes)	2007	2006	2007	2006
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Äritulud</b>				
Müügitulu	62 977	60 600	4 025	3 873
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	1 050	79 553	67	5 084
Muud äritulud	3 984	1 899	255	122
<b>Äritulud kokku</b>	<b>68 011</b>	<b>142 052</b>	<b>4 347</b>	<b>9 079</b>
<b>Ärikulud</b>				
Ehituskulud	-53 344	-63 789	-3 409	-4 077
Arenduse otsekulud	-1 781	-5 916	-114	-378
Arenduse üldhalduskulud	-24 415	-20 905	-1 560	-1 336
Turustuskulud	-3 818	-6 208	-244	-397
Halduskulud	-995	-1 940	-64	-124
Muud ärikulud	-568	-326	-36	-21
<b>Ärikulud kokku</b>	<b>-84 921</b>	<b>-99 084</b>	<b>-5 427</b>	<b>-6 333</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-16 910</b>	<b>42 968</b>	<b>-1 080</b>	<b>2 746</b>
Kasum tütarettevõtte müügist	39 338	-	2 514	-
Kasum/kahjum tütarettevõtte õiglase väärtuse ümberhindlusest	-99 054	50 571	-6 331	3 232
Kasum finantsinvesteeringu müügist	-	78	-	5
Intressitulud	5 330	6 797	341	434
Intressikulud	-28 594	-14 065	-1 827	-899
Kahjum valuutakursi muutusest	-98	-94	-7	-6
<b>Finantstulud ja-kulud kokku</b>	<b>-83 078</b>	<b>43 287</b>	<b>-5 310</b>	<b>2 766</b>
<b>Maksueelne kasum (-kahjum)</b>	<b>-99 988</b>	<b>86 255</b>	<b>-6 390</b>	<b>5 512</b>
Dividendide tulumaks	-451	-	-29	-
<b>Aruandeaasta kasum (-kahjum)</b>	<b>-100 439</b>	<b>86 255</b>	<b>-6 419</b>	<b>5 512</b>

## Emaettevõtte bilanss

(tuhandetes)	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Varad</b>				
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	1 599	22	102	1
Nõuded ostjate vastu	13 540	7 722	866	494
Lühiajalised laenuõuded	55 583	90 701	3 552	5 797
Muud lühiajalised nõuded –vaata lisa 37 punkt 3	0	49 189	0	3 144
Intressinõuded	10 265	12 726	656	813
Maksude ettemaksed	1 566	8 533	100	545
Ettemaksed	49	6 826	3	436
Kinnisvara müügiks –vaata lisa 37 punkt 1	255 588	65 448	16 335	4 183
<b>Käibevara kokku</b>	<b>338 190</b>	<b>241 167</b>	<b>21 614</b>	<b>15 413</b>
<b>Põhivara</b>				
Pikaajalised laenuõuded	-	18 324	-	1 171
Tütaretevõtted	93 793	193 150	5 994	12 345
Sidusettevõtted	28	28	2	2
Kinnisvarainvesteeringud	-	119 576	-	7 642
Materiaalne- ja immateriaalne põhivara	1 171	3 300	75	211
<b>Põhivara kokku</b>	<b>94 992</b>	<b>334 378</b>	<b>6 071</b>	<b>21 371</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>433 182</b>	<b>575 545</b>	<b>27 685</b>	<b>36 784</b>
<b>Kohustused ja omakapital</b>				
<b>Lühiajalised kohustused</b>				
Saadud lühiajalised laenud	151 474	177 910	9 681	11 371
Kapitalirendi kohustus	198	403	13	26
Ostjate ettemaksed	2 311	339	148	22
Võlad hankijatele	27 883	15 372	1 782	982
Võlad töövõtjatele	913	1 155	57	74
Intressivõlad	10 080	13 899	644	888
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>192 859</b>	<b>209 078</b>	<b>12 325</b>	<b>13 363</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>				
Saadud pikaajalised laenud	20 133	-	1 287	-
Väljaantud võlakirjad	78 233	78 233	5 000	5 000
Kapitalirendi kohustus	25	1 273	2	81
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>98 391</b>	<b>79 506</b>	<b>6 289</b>	<b>5 081</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>291 250</b>	<b>288 584</b>	<b>18 614</b>	<b>18 444</b>
<b>Omakapital</b>				
Aksiikapital	181 511	73 511	11 601	4 698
Reservid	7 361	7 361	470	470
Jaotamata kasum –vaata lisa 37 punkt 2	-46 940	206 089	-3 000	13 172
<b>Omakapital kokku</b>	<b>141 932</b>	<b>286 961</b>	<b>9 071</b>	<b>18 340</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>	<b>433 182</b>	<b>575 545</b>	<b>27 685</b>	<b>36 784</b>

Emaettevõtte rahavooqude aruanne

	2007	2006	2007	2006
		Korrigeeritud		Korrigeeritud
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Rahavood äritegevusest</b>				
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-100 439	86 255	-6 419	5 513
Tulumaks dividendidelt	451	-	29	-
Kasum/kahjum tütarettevõtte osade ümberhindlusest	99 054	-50 572	6 331	-3 232
Kasum tütarettevõtte müügist	-39 338	-	-2 514	-
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-1 050	-79 553	-67	-5 084
Kasum finantsinvesteeringu müügist	-	-78	-	-5
Põhivara kulum ja mahakandmine	1 007	626	64	39
Kapitalirendiga soetatud põhivara ümberklassifitseerimine	1 122	-	72	-
Intressitulu	-5 330	-6 798	-341	-434
Intressikulu	28 594	14 065	1 827	898
<b>Muutused käibevaras ja kohustustes</b>				
Ostjatelt laekumata arvete muutus	1 483	-4 288	95	-274
Muude lühiajaliste nõuete muutus –vaata lisa 37 punkt 3	406	298	26	19
Ettemaksete muutus	-502	-6 506	-32	-416
Varude muutus –vaata lisa 37 punkt 1	-40 992	-19 452	-2 620	-1 243
Ostjate ettemaksete muutus	1 972	-1 804	126	-115
Hankijatele tasumata arvete muutus	12 511	6 318	799	404
Maksude ettemaksete muutus	6 967	-8 533	445	-545
Maksuvõlgade muutus	-	-2 101	-	-134
Muude viitvõlgade muutus	-242	740	-13	47
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-34 326</b>	<b>-71 383</b>	<b>-2 192</b>	<b>-4 562</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>				
Investeeringu soetamine	-28 722	-61 068	-1 836	-3 903
Investeeringu müük	42 494	36 084	2 716	2 306
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-	-12 311	-	-787
Kinnisvarainvesteeringute müük	20 370	-	1 302	-
Materiaalse põhivara soetamine	-	-2 205	-	-141
Materiaalse põhivara müük	-	21	-	1
Antud laenud	-24 511	-85 526	-1 567	-5 466
Antud laenude tagasimaksud	63 871	18 487	4 082	1 182
Saadud intressid –vaata lisa 37 punkt 3	4 621	59	295	4
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>78 123</b>	<b>-106 459</b>	<b>4 992</b>	<b>-6 804</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>				
Saadud laenud	20 133	114 907	1 287	7 344
Saadud laenude tagasimaksud	-26 436	-13 632	-1 690	-871
Kapitalirendi tagasimaksud	-1 453	1 013	-93	64
Makstud intressid	-32 413	-2 661	-2 072	-170
Makstud dividendid	-1 600	-	-102	-
Väljaantud võlakirjad	-	78 233	-	5 000
Tulumaks dividendidelt	-451	-	-29	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-42 220</b>	<b>177 860</b>	<b>-2 699</b>	<b>11 367</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>1 577</b>	<b>18</b>	<b>101</b>	<b>1</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22	4	1	-
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 599	22	102	1
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 577</b>	<b>18</b>	<b>101</b>	<b>1</b>





## Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes; EEK)</i>	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kogunenud kahjum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>73 511</b>	<b>10</b>	<b>127 186</b>	<b>200 707</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine 2006.a. puhaskasum	-	7 351	-7 351	-
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>73 511</b>	<b>7 361</b>	<b>206 089</b>	<b>286 961</b>
Ettevõtete ühinemine –vaata lisa 37 punkt 2	-	-	9 010	9 010
Aktsiakapitali vähendamine –vaata lisa 37 punkt 3	-52 000	-	-	-52 000
Aktsiakapitali suurendamine	160 000	-	-160 000	-
Makstud dividendid	-	-	-1 600	-1 600
2007.a. puhaskahjum	-	-	-100 439	-100 439
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>181 511</b>	<b>7 361</b>	<b>-46 940</b>	<b>141 932</b>
<b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus</b>				<b>-93 793</b>
<b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil</b>				<b>70 186</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007</b>				<b>118 319</b>

<i>(tuhandetes; EUR)</i>	Aktsia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kogunenud kahjum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>4 698</b>	<b>1</b>	<b>8 130</b>	<b>12 829</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine 2006. aasta puhaskasum	-	469	-469	-
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>4 698</b>	<b>470</b>	<b>13 172</b>	<b>18 340</b>
Ettevõtete ühinemine –vaata lisa 37 punkt 2	-	-	576	576
Aktsiakapitali vähendamine –vaata lisa 37 punkt 3	-3 323	-	-	-3 323
Aktsiakapitali suurendamine	10 226	-	-10 226	-
Makstud dividendid	-	-	-103	-103
2007. aasta puhaskahjum	-	-	-6 419	-6 419
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>11 601</b>	<b>470</b>	<b>-3 000</b>	<b>9 071</b>
<b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus</b>				<b>-5 994</b>
<b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil</b>				<b>4 486</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007</b>				<b>7 563</b>

## LISA 37. LISA INFOMATSIOON EMAETTEVÕTTE KOHTA

- 1) Seoses tütarettevõtete Multimetall Kinnisvara OÜ ja Merona Group OÜ ühinemisega emaettevõttega 2007. aasta alguses suurenesid emaettevõtte varud summas 48 892 tuhat krooni (3 125 tuhat eurot).
- 2) Seoses tütarettevõtete Multimetall Kinnisvara OÜ ja Merona Group OÜ ühinemisega emaettevõttega 2007. aasta alguses suurenes emaettevõtte jaotamata kasum 9 010 tuhat krooni (576 tuhat eurot).
- 3) Q Vara grupi emaettevõtted SLProductions OÜ ja Marine Systems OÜ loovutasid aktsiakapitali vähendamisest tulenevad nõuded Q Vara vastu teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele Q Capital OÜ'le, mis tasaarveldati Q Vara nõudega Q Capitali vastu summas 48 783 tuhat krooni (3 118 tuhat eurot) ja laenuintressi nõudega summas 3 217 tuhat krooni (205 tuhat eurot).



## JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Emaettevõtte juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu audiitori järeldusotsuse, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse ja nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<b>Juhatus</b>			
Juhatusesimees	Meelis Šokman	30.04.2008	
Juhatuseliige	Alo Lillepea	30.04.2008	
<b>Nõukogu</b>			
Nõukoguesimees	Ivo Lillepea	30.04.2008	
Nõukoguliige	Jürgen Järvik	30.04.2008	
Nõukoguliige	Tanel Peeters	30.04.2008	

## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Q Vara AS-i aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 27 kuni 77 esitatud Q Vara AS-i ning tema tütaretevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

*Q Vara AS-i juhatuse vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest*

Q Vara AS-i juhatuse vastutab nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Q Vara AS-i juhatuse kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Q Vara AS-i juhatuse kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

*Audiitori vastutus*

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

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks kontsernis juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja Q Vara AS-i juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

*Põhjendused märkusega arvamuseks*

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1 esitatud informatsiooni kohaselt on korrigeeritud aruandeperioodi algsaldosid tulenevalt Pärnu mnt kinnistu 2007. aastal sooritatud müügitehingu kokkuleppe muutustest summas 7 000 tuh krooni. Meie arvamuse kohaselt peaks nimetatud kahjum summas 7 000 tuh krooni olema kajastatud 2007. aasta kasumiaruandes.

Kontserni liige SIA Zebru on vastutav tema poolt ehitatud ehitiste garantiiremondiga seotud kulutuste hüvitamise eest. Tuginedes meile esitatud informatsioonile ei olnud meil võimalik veenduda, et alltöövõtjatega sõlmitud lepingud hõlmavad endas õigust alltöövõtjale tasuvat summat garantiiremondi kulude osas vähendada. Meie hinnangul on SIA Zebru maksimaalne potentsiaalne garantiiremondiga seotud kohustus 1 262 tuhat krooni. Q Vara AS konsolideeritud raamatupidamise aruandes ei ole nimetatud garantiieraldist moodustatud.

Kontserni liige SIA Zebru on sõlminud kahe potentsiaalse ostjaga kinnisvaramüügi tehingud. Pakutud müügihind on 1 230 tuhat krooni väiksem, kui seisuga 31. detsember 2007 varudes kajastatud müügiks oleva kinnisvara väärtus. Meie hinnangul tuleks antud varud hinnata eeldatavasse neto realiseerimismaksusse, kuna see on väiksem varude omahinnast.

*Märkusega arvamus*

Välja arvatud eelpool kirjeldatud asjaolude mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Q Vara AS-i ning tema tütarettevõtjate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

*Asjaolud, mis ei mõjuta arvamust*

Juhime tähelepanu lisa 21 esitatud informatsioonile, et seisuga 31. detsember 2007 on suurem osa Q Vara AS-i ja tema tütarettevõtjate poolt võetud laenudest lühiajalised. Tulenevalt turuolukorrast ei pruugi põhitegevusest laekuvad rahavood olla piisavad, et neid kohustusi tähtaegselt tasuda. Nimetatud asjaolu võib avaldada mõju Q Vara AS-i ja tema tütarettevõtjate tegevuse jätkuvusele. Q Vara AS-i ja tema tütarettevõtjate tegevuse jätkuvus sõltub võimest genereerida piisavalt rahavoogusid, et täita oma kohustusi ning kokkulepetest kolmandate osapooltega, et refinantseerida lühiajalised laenukohustused. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda ümberhindamisi, mis võivad tuleneda eelpool kirjeldatud asjaolust.

Lisaks juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande Lisale 32, mille kohaselt on Q Vara AS ja tema tütarettevõtjad andnud olulises summas laene aktsionäridele, aktsionäridega seotud ettevõtetele ning tütarettevõtjatega seotud isikutele, sh juhatuse ja nõukogu liikmetele. Vastavalt Äriseadustiku §-le 281 ei või aktsiaselts anda laenu oma juhatuse ega nõukogu liikmetele. Tütarettevõtja võib anda laenu oma emaettevõtjale või emaettevõtja aktsionärile, osanikule või liikmele, mis moodustab tütarettevõtjaga sama kontserni, kui sellega ei kahjustata aktsiaseltsi majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve. Tulenevalt lisa 22 toodud informatsioonile, ei ole Q Vara AS ja tema tütarettevõtjad tasunud tähtajaliselt kohustusi kolmandate osapoolte ees.



Juhime tähelepanu ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 28 toodud informatsioonile, mille kohaselt on Q Vara AS rikkunud võlakirjaemissiooni tingimustes sisalduvaid täiendavaid kohustusi ettevõtte finantsnäitajate ning aruandluse osas. Tingimuste rikkumise korral on investoritel õigus nõuda emitendilt informatsiooni rikkumise kohta ning selle baasil hääletuse teel otsustada, kas kvalifitseerida rikkumine tingimuste mõistes Rikkumisjuhtumina, mille korral loetakse lunastus- ja intressimaksete tähtaeg saabunuks. Investorid on hääletuse tulemusena andnud Q Vara AS-ile rikkumise kõrvaldamiseks aega 30. juunini 2008.

*Järeldusotsus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas*

Meie audit on läbi viidud eesmärgiga avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele. Finantsinformatsioon Q Vara AS-i kui emaettevõtja koha, mis on nõutud Eesti raamatupidamise seadusega, aga ei ole nõutud osana konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, on esitatud lisas 36. Nimetatud finantsinformatsiooni osas on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise protseduure ning meie arvates on täiendav finantsinformatsioon koostatud kõigis olulistest osades kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja arvestades konsolideeritud raamatupidamise aruannet tervikuna.

  
Veiko Hintsov  
Vannutatud audiitor  
2. mai 2008

  
AS Deloitte Audit Eesti