

# Q VARA

2007. aasta konsolideeritud 9 kuu vahearuanne

## Q Vara AS rekvisiidid

Esimese poolaasta algus:	1. jaanuar 2007;
Esimese poolaasta lõpp:	30. september 2007;
Registrikood:	10907184;
Aadress:	Mustamäe tee 54; 10621 Tallinn; Eesti Vabariik;
Telefon:	+372 668 1600;
Faks:	+372 668 1601;
E-mail:	info@qvara.ee;
Interneti kodulehekülg:	www.qvara.ee;
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus; Ehitus; Kinnisvara haldus;
Nõukogu:	Alo Lillepea, Jürgen Järvik, Ivo Lillepea;
Juhatus:	Meelis Šokman, Andre Poopuu;
Audiitor:	AS Deloitte Audit Eesti.

## Sisukord

Tähtsamad finantsnäitajad .....	4
Tegevusaruanne .....	5
Projektide ülevaade .....	8
Olulised finantsarvestuse põhimõtted .....	14
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele .....	16
Konsolideeritud kasumiaruanne .....	17
Konsolideeritud bilanss .....	18
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	19
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele .....	20

## Tähtsamad finantsnäitajad

### Kasumiaruanne

	<b>9k 2007</b>	<b>9k 2006</b>	<b>2006</b>	<b>9k 2007</b>	<b>9k 2006</b>	<b>2006</b>
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Äritulud	106 178	144 761	227 643	6 786	9 252	14 549
Müügikäive	94 237	39 596	63 231	6 023	2 531	4 041
Ärikasum	-15 715	77 722	113 250	-1 004	4 967	7 238
Puhaskasum	1 940	93 611	99 358	124	5 983	6 350

### Bilanss

	<b>30.09.2007</b>	<b>30.09.2006</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>30.09.2006</b>	<b>31.03.2006</b>
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Varad kokku	871 642	678 007	765 237	55 708	43 333	48 909
Kohustused kokku	567 098	384 783	460 269	36 244	24 592	29 417
Omakapital kokku	304 544	293 224	304 968	19 464	18 740	19 492
Emaettevõtte omanike osa omakapitalist	258 859	270 427	256 280	16 544	17 283	16 378
Vähemusosalus	45 685	22 797	48 688	2 920	1 457	3 114

## Tegevusaruanne

Nagu mitmes viimases vahearuanandes on välja toodud, on Q Vara jaoks olnud kõige problemaatilisemaks projektiks Lätis arendatav Silukalni elamurajoon. Kolmas kvartal tõi projekti kohta aga väga positiivseid arenguid, sest üle anti viis esimest paarismaja koos täielikult valmis haljastuse ja juurdepääsuteedega, mille tulemusena asusid kümme esimest peret uude elamurajooni elama. Kohe peale valmimist jätkas Q Buve kuue järgmise maja ehitust, mis valmivad projektiplaani kohaselt 2008. aasta alguses. Ehitatavad kuus maja on omale juba ostjad leidnud. Nende arengute põhjal saab kindlalt väita, et endise ehitaja asendamine Q Vara Gruppi kuuluva SIA Q Buve'ga oli ainuõige samm.

Esimeste majade brutokasum on nullilähedane, kuna nende müügihind aastatel 2005 ja 2006 oli väga madal võrreldes lõplikult kujunenud ehitushinnaga. Kokku on madala brutokasumlikkusega 30 paariselamu boksi, mis müüdi ära esimeses etapis. Ülejäänud elamute müüki alustati alles 2007. aastal ning nende pealt teenib Q Vara grupp kasumit, mis esimese etapi nõrka tulemust mõnevõrra parandab.

Lisaks Pinki projekti üle andmisele on teine väga positiivne sündmus Q Vara Grupi esimese Leedu projekti detailplaneeringu kehtestamine. Vastavalt detailplaneeringule on Q Vara'l õigus oma kinnistule rajada 2 300 ruutmeetri suuruse netopinnaga korterelamu. Vastavalt uuele tellitud hindamisaktil kasvas tehtud arendustöö ning turu arengute tulemusena kinnistu väärtus 6 000 000 litini (27 189 600 kroonini).

Ettevõtte likviidsuse osas oli olulisimaks arenguks Sofia projekti müügiläbirääkimiste lõpetamine neljanda kvartali alguses, millega kinnitati kolmandas kvartalis sõlmitud kavatsuste protokollis sätestatud müügitehing. Projekti müügitehingu käigus maksab EOOD Q Delta tagasi 3 222 658 euro ulatuses Q Vara poolt antud laene ning OOD Delta Imoti omandab 714 310 euro eest 40% ettevõtte osadest. Ülejäänud 20% osade müük on samuti kokku lepitud ning tehingu detailid avalikustab Q Vara kohe peale lepingute allkirjastamist.

Projekti realiseerimisest laekuvaid summasid kasutatakse Q Vara kõige kallimate võlakohustuste tagastamiseks, mis kokku vähendavad Q Vara finantskulu ligikaudu 19 miljoni krooni võrra aastas. Lisaks kasutatakse laekuvaid vahendeid Q Vara Grupi kreditoorse võlgnevuse tasumiseks ning likviidsuspuhvri tekitamiseks.

Samal ajal oluliste arengutega projektide osas jätkas Q Vara tööd ka muutustega likviidsuse parandamiseks läbi püsikulude vähendamise. Nimelt on kinnisvaraturu hetkeolukorras, kus müügitempo on aeglane ning nõudlus tagasihoidlik ja prognoosimatu, vaja vähendada fikseeritud kulusid.

Esmase mõju kulude kokkuhoiule andis Q Vara ümber asumine samasse kontorisse Q Ehitusega. Kokkuhoiu kõrval oli ümberkolimise peamine eesmärk suurendada ettevõtete vahelist sünergia ja efektiivsust. Kolimise tulemusena vähendas Grupp rendikulusid aga saavutas kokkuhoiu ka

dubleerivate ametikohtade kaotamisest. Sarnase muutuse ellu viimist on Q Vara juhatus alustanud ka Läti tütarettevõttes. Lisaks Q Vara Grupi arendusettevõtetes läbi viidud kulude vähendamisele vähendati ka Q Ehituse ning Q Buve püsikulusid peamiselt läbi töötajate arvu vähendamise. Nimelt oli hetke turuolukorda ning töös olevaid projekte arvestades Q Vara Grupi ehitusettevõtete inimresursi maht liiga suur.

Kokku vähenevad kirjeldatud sammude tulemusena Q Vara Grupi aastased püsikulud ligikaudu 11 miljoni krooni võrra. Kui sellele lisada planeeritud intressikulude vähenemine (mille ühte osa oli ülal kirjeldatud), langeb Q Vara Grupi aastane püsi- ja finantskulude maht kokku ligikaudu 30 miljoni krooni võrra. Kuna tööjõu vähendamisega kaasnevad ühekordsed koondamiskulud, siis realiseerub tegelik kulude kokkuhoid alles aastal 2008.

Kolmandas kvartalis viidi lõpule ka kevadel alustatud Q Vara ümberkujundamine aktsiaseltsiks ning alates 4. septembrist 2007 on ettevõtte ametlik ärinimi AS Q Vara.

Eraldi on oluline rõhutada, et Q Vara on kolmandas kvartalis erilise tähelepanu alla võtnud ühe oma põhilise väärtuse - arendatavate projektide ilu. Sisuliselt tähendab see seda, et ettevõtte juhatus on fookusesse võtnud spetsiaalse arhitektuuri ja disaini struktuuriüksuse loomise, mis hakkab tegelema kõikide projektide disaini kontseptsiooni ning arhitektuurse projekti koostamise juhtimisega.

#### Personal

Kolmandas kvartalis vähenes Q Vara Grupi töötajate arv 91'ni. Järgnevas tabelis on toodud välja töötajate arv erinevates Q Vara Grupi ettevõtetes ning riikides.

	EST	LAT	LIT	BLG	Kokku
Q Vara AS	21				21
Q Haldus OÜ	4				4
Q Ehitus OÜ	27				27
Q Estate SIA		15			15
Q Byve SIA		20			20
Q Vara UAB			4		4
Q Vara EOOD				2	2
<b>Kokku</b>	<b>52</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>91</b>

Juhatusel liikmete seas kolmandas kvartalis muutuseid ei toimunud.

#### Finantstulemused

Q Vara 2007. aasta üheksa kuu konsolideeritud äritulude suuruseks oli 106 178 tuhat krooni, 6 771 tuhat eurot; (2006 9 kuud: 144 761 tuhat krooni, 9 252 tuhat eurot). Võrreldes 31. juulil 2007 avaldatud poolaasta tulemusega on äritulude suurus vähenenud, mis on põhjustatud sellest, et septembri lõpu seisuga ei kajasta Q Vara enam kinnisvarainvesteeringuna Sofia projekti, mis alates kolmandast kvartalist on kajastatud müügiootel oleva tütarettevõtteks. Seega ei sisaldu kolmanda kvartali aruandes äritulude all ka enam Sofia projekti ümberhindlust. Sama summa on alates kolmandast kvartalist kajastatud finantstuluna tütarettevõtete osade väärtuse muutusest.

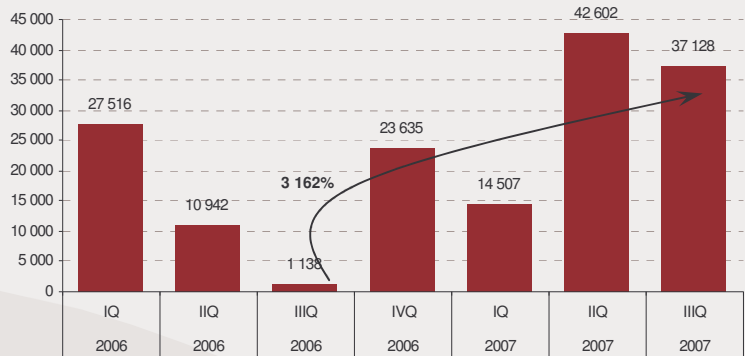
Kinnisvaraarenduse realiseeritud müügikäive oli kolmandas kvartalis 94 237 tuhat krooni, 6 023 tuhat eurot (2006 esimene poolaasta: 39 596 tuhat krooni, 2 531 tuhat eurot), mis on parim 9 kuu tulemus Q Vara tegevusajaloo jooksul. Sealjuures oli kolmanda kvartali käive 37 128 tuhat krooni; 2 373 eurot. Kokku on 2007. aasta 9 kuu käive 138,0% võrra suurem kui 2006. aasta 9 kuu käive. Müügikäibesse olid suurimateks panustajateks Pinki projekt ning Kirsiaia projekt. Kuna Terminal 11 krunte on müüdnud seni võlaõiguslike tehingute alusel, siis nende müük jõuab käibesse tulevastel perioodidel peale asjaõigusliku müügilepingu sõlmimist.

Projektidest genereeris Q Vara 2007. aasta esimese 9 kuu jooksul kokku 44 833 tuhat krooni brutokasumit (müügikäive miinus ehituskulu), mis tähendab, et brutotulem kasvas kolmanda kvartali jooksul 174% võrra. Seega on tegevustulemused paranemas, mida tuleb nüüd toetada püsikulude alandamisega, millega ettevõtte juhatus on juba ka algust teinud.

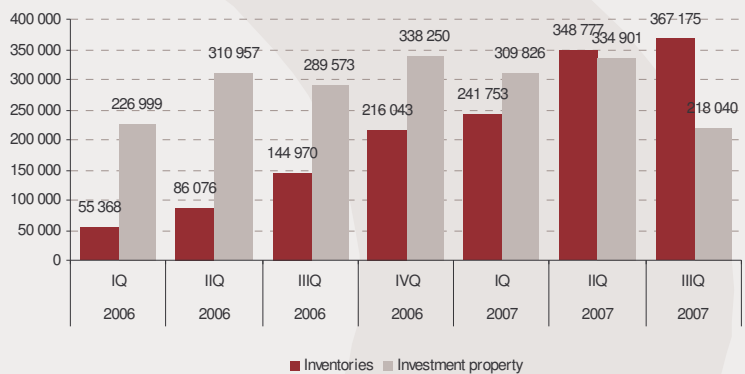
Kokku oli kuue kuu konsolideeritud netokasumi suuruseks 1 940 tuhat krooni, 124 tuhat eurot (2006 9 kuu kasum: 93 611 tuhat krooni, 5 983 tuhat eurot). Tulevaste perioodide püsikulude vähendamisega on oodata ka netotulemuse paranemist. Püsivat käivet on suudetud vaatamata raskele turuolukorrale mitmes järjestikuses kvartalis näidata ning nüüd on väga oluline püsikulude vähendamine.

Kasumi kujunemisel on 2007. aastal suur osa ka finantskuludel, mis on suhteliselt kõrged. Kokku olid intressikulud 27 573 krooni, millele lisandusid muud finantskulud ja kulud. Nagu eelpool kirjeldatud on aga seoses AS GILD Arbitrage'ilt võetud laenude tagasi maksimisega oodata finantskulude olulist vähenemist tulevastel perioodidel.

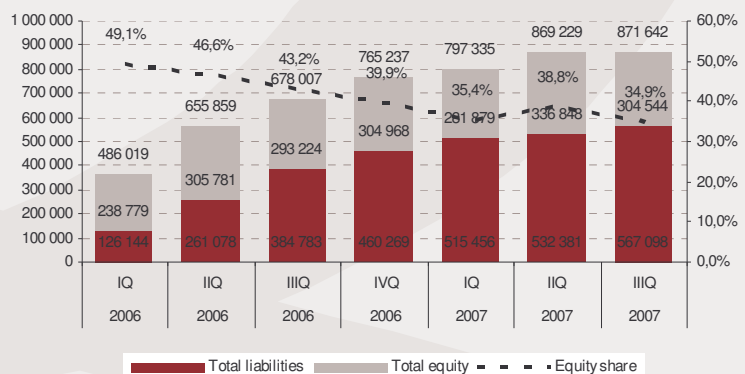
Kapitaliseeritus on Q Vara OÜ grupil 2007. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga endiselt tugev: omakapital moodustab koguvaredest 34,9%. Kvartali lõppedes oli Q Vara OÜ varade mahuks 871 642 tuhat krooni, 55 708 tuhat eurot ja omakapitali mahuks 304 504 tuhat krooni, 19 464 tuhat eurot. 2006. aasta kolmanda kvartali lõpus oli Q Vara Grupi varade maht 678 007 tuhat krooni; 43 333 tuhat eurot. Seega on aastaga Q Vara varade maht kasvanud 28,6% võrra. Varade, kohustuste ja omakapitali suuruse kvartaalne areng on esitatud joonisel 3.



**Joonis 1.** Põhitegevuse müügikäibe areng alates 2006. aasta algusest (tuhandetes; EEK).



**Joonis 2.** Varade ning kinnisvarainvesteeringute väärtus kvartali lõpu seisuga (tuhandetes; EEK).



**Joonis 3.** Varade, kohustuste, omakapitali summa ja omakapitali osakaal varadest kvartali lõpu seisuga (tuhandetes; EEK).

## Projektide ülevaade

### Kirsiaia kolmikmajad

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

**Lühituvustus:** 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 linna siluetti. Valida saab juba valmis kvaliteetse siseviimistlusega boksi või viimistlust vajava boksi vahel.

**Arendus:** Kirsiaia ridaelamute arendus on suuremas osas lõppenud. Endiselt toimub vastavalt müügitempole ja klientide valikule majaosade siseviimistluse lõpetamine. Tehtud on ka viimased täiendused haljastuses ning Kirsiaia arendus on omandanud lõpliku kuju.

**Müük:** Vaatamata suveperioodile ja sellest tingitud müügiaktiivsuse vähenemisele, suutis Q Vara kolmandas kvartalis müüa 4 majaosa. Lisaks anti kahele kliendile üle juba varem müüdud boksid. Nelja uue kliendi kodude üle andmine lõkkub seltses siseviimistlustöödega aasta viimasesse kvartalis. Neljanda kvartali alguses lisandus täiendavalt üks broneering, mille müügiks realiseerumine selgub lähitulevikus. Kolmanda kvartali lõpu seisuga oli kokku müüdud 16 ridaelamuboksi 30st.

Turunduse osas jäi kolmandasse kvartalisse kolm aktiivset kliendipäeva, mille raames eeltoodud kliendid omale uue kodu leidsid. Viimase kahe kvartali jooksul on kliendipäevad osutunud kõige efektiivsemaks müügitoetuse meetodiks.

### Kirsiaia krundid

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

**Lühituvustus:** 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 ka osaline haljastus – kuusepuud, viirpuuhekid, pihlakad ja madalad kirsipuud. Krundid asetsevad reljeefsel alal, kust on hea vaade Tallinna linna panoraamile.

**Müük:** Kolmanda kvartali esimene pool oli müügiaktiivsuse osas tagasihoidlik, klientide huvi oli pinnapealne ja piirdus objekti küllastamisega. Kolmanda kvartali teises pooles tegi Q Vara müügiosakond mitmeid personaalseid ja erilahendustena välja töötatud pakumisi läbi interneti ja kolmandate partnerite, mille tulemusena kasvas aktiivsus taas - kvartali

- Kolmanda kvartali lõpu seisuga elas Kirsiaias 16 peret;



- Suvekuude madal klientide aktiivsus pöördus septembris ning kruntide müük läks liikuma;
- Kolmanda kvartali lõpuks on müüdud 6 krunti ning tehtud on 7 broneeringut;





lõpuks tekkis olukord, kus 16-nest eramukrundist olid broneeritud 13. Oktoobri lõpu seisuga on broneeringust tehinguni jõudnud üks klient. Järgmise nelja kliendiga on notariaalsed tehinguajad kokku lepitud neljanda kvartali algusesse. Kokkuvõttes on tänase seisuga klientidele üle antud 6 krunti ja 7 on broneeritud.

## Taevasmaa

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

**Lühituvustus:** Taevasmaa nimi tuleneb projekti kahest arhitektuurselt väga esinevast osast (ridaelamud – taevas ja galeriieelamud – 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 soetamise ja haldamise kuukuluga 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:** Peale põhjalikku ettevõtte 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 ridaelamubokside planeeringute täiendamine ja muud ettevalmistustööd. Samuti töötatakse edasi müügitootusmaterjalide ettevalmistamisega. Edasine tegevus projekti arenduse osas sõltub turuolukorrast, sest madala nõudluse korral ei ole mõtet finantsvahendeid valmis ehitiste alla kinni panna.

## Terminal 11

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

**Lühituvustus:** Projekti nimi – Terminal 11 – tuleneb projekti (kaubaterminal) asukohast Tallinna ringtee ääres (11. maantee). 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.

Arenduse tulemusena rajatakse kaheksale kinnistule 22-st väikese- ja keskmise suurusega ettevõtetele suunatud laohooned, millest igaüks on jagatud 5-6 seksiooniks. Erinevalt paljudest turul pakutavatest laopindadest on Terminal 11 laod 10 meetri kõrgused, mis tagab neile suurema efektiivsuse laohoone ruutmeetri kohta. Lisaks laopindadele arendatakse

- Projekti ehitamise algus lükati edasi tulevikku;
- Projekti kontseptsioon ja planeeringud viiakse lõpuni, et vajadusel saaks projekti kohe käivitada;

- Esimene laohoone on oktoobri lõpu seisuga katuse all;
- Välja on töötatud laohoonete uus fasaadilahendus;
- Esimene laoboks ja neli kinnistut on müüdüd;



sama projekti raames välja 13 ehitusvalmidusega krunti, millele klient saab vastavalt oma vajadusele laopinna rajada.

**Arendus:** Kolmandas kvartalis jätkati kommunikatsioonitrasside rajamist ning esimese laohoone ehitust. Laohoone valmimistähtaeg on 2008. aasta esimene kvartal. Kolmanda kvartali lõpuks oli püsti 10 meetri kõrguse laohoone karkass ning paigaldatud oli katus. Enne talve on eesmärgiks välitööd lõpetada ning külmade saabudes viiakse lõpule sisetööd. Kommunikatsioonitrasside ehitus valmib oodatavalt 2007. aasta neljandas kvartalis.

Mõnevõrra on edasi arendatud ka laohoonete disaini. Nimelt saavad kontorid rohkem valgust suuremate klaaspindade näol. Hoonete välisilmes on oluliseks märksõnaks värvid – nimelt eristatakse laohooneid erivärviliste disainielementide abil. Kõik värvitoonid on aga valitud selliselt, et valmiv logistikakeskus jätaks ühtse ja meeldejääva mulje.

**Müük:** Kolmandas kvartalis kasutati müügitoetuseks otseposti lahendusi ning minimaalses mahus lehereklaami suuremates trükiväljaannetes. Kolmanda kvartali jooksul sõlmiti nelja krundiosõtjaga ostu-müügi leping. Samaaegselt alustati läbirääkimisi kolme broneeringu teinud kliendiga.

Laobokside müügis on müügi start läinud aeglasemalt – võlaõigusliku lepingu alusel on müüdnud üks boks. Läbirääkimised on aga kolme potentsiaalse kliendiga jõudnud lõppfaasi ning nendega loodetakse tehinguni jõuda neljanda kvartali esimeses pooles. Seega on peatselt enamuse esimese laohoonete pindadest müüdnud. Peamine müügiläbirääkimiste pikenemise põhjus on klientide huvi osta valmislahendust.

## Maakri

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

**Lühitutvustus:** 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 elamispiindadega.

**Arendus:** Maakri kvartali projektis on käimas ettevalmistused piirkonda rajatava arenduse projekteerimiseks. Kolmandas kvartalis teostati näiteks piirkonna ehitus- ja hüdrogeoloogiline eeluurim. Samuti telliti liiklusvoogude analüüs, mis on üks olulisim sisend arendusmahtude määramisel. Maakri City on alustanud ka eeloleva arhitektuurikonkursi ettevalmistamist, mille jaoks koostab projekti meeskond lähteülesannet.



- Jätkuvad ettevalmistustööd projekti mahu ja kontseptsiooni välja töötamiseks;
- Valmistatakse ette arhitektuurikonkursi järgmist vooru;

## Pärtlepõllu

**Asukoht:** Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** - | **Period:** - | **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 notariaalset asjaõiguslepingut sõlminud, siis bilansis Pärtlepõllu kinnistu veel ei kajastu. Algatatud detailplaneeringu järgi on kinnistule planeeritud 33 eramukrunti.

**Arendus:** Kolmandas kvartalis võttis Q Vara juhatus vastu otsuse muuta aasta esimeses pooles valminud detailplaneeringu eskiisprojekti, mille tulemusena pikeneb mõne kuu võrra detailplaneeringu menetlemine ja kohustulike kooskõlastuste hankimine (naabrid, tervisekaitse jne). Taotletava detailplaneeringu kohaselt on projekti sisuks kinnistu jagamine eramukruntideks, kusjuures lahenduse keskmes on terviklahenduse pakkumine kliendi jaoks – krunt, maja, kogu küla haljastus, krundisisene haljastus, mänguväljakud jne. Kogu kontseptsiooni valmimine on planeeritud neljanda kvartali lõppu.

## Silukalni

**Asukoht:** Pinki küla, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Paaris-ja ridaelamud | **Period:** 2005-2007 | **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 elamist.

**Arendus:** Kolmanda kvartali lõpuks olid lõpuni valmis ehitatud ja üle antud viis paarismaja kokku kümne boksiga. Samuti on valmis kogu küla teed ja kommunikatsioonitrassid. Peale valminud majade üle andmist jätkati kuue järgmise maja ehitust ning nendega jõutakse valmimiseni 2008. aasta alguses.

**Müük:** Olulisimaks uudiseks kolmandas kvartalis on esimeste kümne paarismaja boksi üle andmine klientidele. Järgmised majad antakse klientidele üle 2008. aasta alguses.

Juba varasemates vahearuannetes kirjeldatud ehituse venimine põhjustas aasta alguses veel müümata majade aktiivse müügi peatamise. Nimelt ei olnud endise ehitaja probleemide tõttu võimalik prognoosida majade üle andmist uutele klientidele. Peale seda kui Q Ehituse tütarettevõtte Q Buve võttis ehituse üle, on paika saanud realistlik projekti valmimise kava. Seega alustati kolmanda kvartali teises pooles uuesti kõikide paaris ja ridaelamute müüki.

Esimeste majade brutokasum on null, kuna 2005. ja 2006. aastal müüdud majade müügihind oli võrreldes lõplikult kujunenud ehitushindadega liiga madal. Samas, kuna poolte majade müük 2006. aasta alguses peatati, on projekti teise poole müügist võimalik teenida kasumit.

- Projekti sisu on tervikliku keskkonnaga eramurajooni arendus;
- Viidi sisse muudatused detailplaneeringu eskiisprojekti;

- Esimesed viis maja on valmis ja klientidele üle antud.
- Paigas on reaalne ehitusgraafik ja eelarve projekti valmis ehitamiseks.
- Esimeste majade netotulem on tulenevalt madalast müügihinnast null.

## 365

**Asukoht:** Jurmala, Läti | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korterelamu | **Periood:** 2006-2008 | **Maht:** 2 730 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Hinnatud rajoonis - Jürmalas asuv stiilne korterelamu on projekteeritud Läti tipparhitektuuribüroo SIA Sīlis, Zābers & Klava poolt. Hoones on kolmkümmend 60-160 m<sup>2</sup> eksklusiivset korterit.

**Arendus:** Projekti ehitus kulgeb plaanipäraselt ning valmib oodatavalt 2008. aasta kevadel. Oktoobri lõpu seisuga on betoonitöödega jõutud neljanda (viimase) korruseni. Samuti on alanud katusekonstruktsioonide ehitus. Valmis on ehitatud kõik kommunikatsioonitrassid. Novembris alustatakse fassaadi ja akende paigaldamist, mis tähendab, et külmade saabudes saab tegeleda sisetöödega.

**Müük:** Kolmandas kvartalis uusi müügitehinguid ei sõlmitud. Turunduse osas vähendati peale suve reklaamikampaaniate mahtu, kuna enne elamu valmimist on tulnud küll palju korterist huvitatud kliente, kuid kõik on jäänud ootama maja valmimist, et siis oma otsus teha. Suuremas mahus reklaamikampaaniad on plaanis uuesti käivitada 2008. aasta alguses, kui hoone on katuse all ning on võtnud oma lõpliku kuju.

## Jonathan

**Asukoht:** Riia, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Korterelamu | **Periood:** 2007-2010 | **Maht:** 30 575 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Korterelamu / Ärihoone Riias Daugava jõe kaldal, 15 minutilise autosõidu kaugusel kesklinnast. Projekti teeb eriliseks hoone sisehoovis asuv tiik paadisildadega, millest on kanali kaudu pääs otse jõe. Miski pole võimatu...

**Arendus:** Jonathan'i projektis jätkus kolmandas kvartalis tehnilise projekti koostamine. Läbi viidud projekti etappideks jaotamise analüüsist selgus, et optimaalseim etappide arv on 2, kuigi tehniliselt saab projekti jagada ka neljaks etapiks. Siiski on tulevaste elanike heaolu silmas pidades vajalik etappide minimeerimine, kuna vastasel korral hakkab ehitustegevus järgmistes etappides eelmise etapi kliente segama.

**Müük:** Jonathan projekti eelmüük algab peale ehitusloa väljastamist, mis oodatavasti juhtub 2008 aasta esimeses pooles. Aktiivsteks tegevusteks on hetkel müügimaterjalide ette valmistamine.

Neljanda kvartali alguses osales Q Vara Grupp 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.

- Hoone betoonist põhikonstruktsioon on valmis ning alanud on fassaadi ning katuse paigaldus;
- Korterite aktiivne turundus algab 2008. aasta alguses;

- Käimas on tehnilise projekti koostamine;
- Eelmüük algab peale ehitusloa väljastamist;

## Trophy

**Asukoht:** Vilnius, Leedu | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korterelamu  
| **Periood:** 2007-2008 | **Maht:** 2 300 m<sup>2</sup>

**Lühituvustus:** Trophy (Trofee) arendusprojekti raames rajab Q Vara Grupp 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 viimistlus kvaliteedi tasemega.

**Arendus:** Vilniuse linnavalitsus kinnitas 18. juulil 2007 Elniu 20 asuva kinnistu detailplaneeringu, mis kanti lõplikult registrisse 19. septembril 2007. Seega on olemas linnavalitsuse heakskiit Q Vara Grupi poolt arendatavale elamule.

Augustis allkirjastas Q Vara lepingu arhitektidega, kes koostavad eskiisprojekti põhjal hoone tehnilise projekti. Lepingu kohaselt on tehniline projekt valmis 2008. aasta märtsis. Tehnilise projekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused väljastas Vilniuse linnavalitsus oktoobri lõpus. Projekteerimise finantseerimiseks suurendas SEB Vilniaus banka ka projekti laenu miiti.

Detailplaneeringu kinnitamise järgselt tellitud kinnistu hinnang Ober Haus'ilt hindas kinnistu väärtuseks 6 000 000 litti (27 189 600 krooni), mis tähendab, et arendustöö ning turu arengute tulemusena on kinnistu väärtus võrreldes ostuhinnaga kasvanud 65%.

**Müük:** Müük ja projekti turundus algab kohe peale ehitusloa väljastamist. Esimese sammuna valmis kolmandas kvartalis Q Vara leedukeelne üldine internetilehekülg ([www.qvara.lt](http://www.qvara.lt)).

- Kinnitatud on detailplaneering;
- Arendustöö ja turu kasvu tulemusena on kinnistu väärtus kasvanud 6 000 000 euroni;

## Sofia

**Asukoht:** Sofia, Bulgaaria | **Segment:** Elamu / Äri, keskmine / kõrge |  
**Arendus:** - | **Periood:** - | **Maht:** 60 265 (bruto)

**Lühituvustus:** 2006. aastal sisenes Q Vara Bulgaaria turule ning otsustas omandada 60% suuruse osaluse Bulgaaria ettevõttes OOD Delta Retail, millele kuulub 11 000 m<sup>2</sup> suurune kinnistu Sofia kesklinnas.

2007. aasta kolmandas kvartalis sõlmis Q Vara kavatsuste protokoll, mille kohaselt lepiti kokku projekti osaluse müük. 40% osade lõplik ostu-müügi leping sõlmiti 30. Oktoobril 2007. Ostu-müügi lepingu kohaselt tagastab ostja kogu Q Vara poolt projekti ettevõttele antud laenu (3 222 658 eurot) ning tasub osade ostu eest kokku 714 310 eurot. Ülejäänud 20% osade müük on samuti kokku lepitud ning selle tehingu detailid avalikustatakse kohe peale lepingute sõlmimist.

- Projekti müük on kokku lepitud ning 40% osade müügi leping on sõlmitud.
- 40% osade müügist laekub Q Vara'le 3 936 968 eurot;

## Olulised finantsarvestuse põhimõtted

Selleks, et Q Vara Grupi 2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise 9 kuu finantstulemuste aruanne oleks lihtsasti arusaadav, on järgnevalt esitatud kõige olulisemad finantsarvestuse põhimõtted, mis on aluseks finantsarvestuse pidamisele ja aruannete koostamisele.

### Kulude kajastamine kasumiaruandes

Suur osa Q Vara Grupi kuludest on seotud alles varases arengufaasis olevate projektidega, mida finantsaruannetes kajastatakse kinnisvarainvesteeringute kirje all ja millest müügitulu veel ei laeku. Neid kulud ei kapitaliseerita ning kasumiaruande skeemis on nad esitatud kirje all: „arenduse otsekulud“, „ehituskulud“. Selliste kulude hulka kuulub suurem osa arendusosakonna kuludest ja mitmed projektidega seotud kulud (detailplaneeringu kulu, kinnisvarainvesteeringute soetamisega seotud intressikulu).

Seega on kasvufaasis ettevõtte ärikulude osakaal tuludest oluliselt suurem kui küpsusfaasis ettevõttel. Kõrvalasuval joonisel toodud näitest on näha, et ettevõttel, kelle eesmärk on saavutada 100 000 m<sup>2</sup> arendusportfell, on esimestel aastatel vaja müügist katta lisaks müüdava kinnisvaraga seotud kuludele proportsionaalselt väga suur osa tulevaste perioodide projektide arenduskuludest. Küpsel ettevõttel moodustab tulevaste perioodide projektide arenduskulu suhteliselt väiksema osa kuludest, mistõttu on ka marginaalid suuremad. Q Vara Grupp on just sellises kasvufaasis.

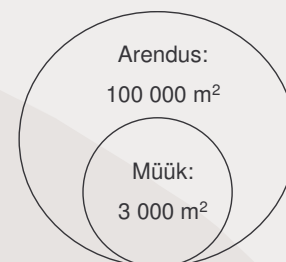
Selleks, et anda parem ülevaade müüdüd projektidega seotud kuludest ja marginaalidest on Q Vara Grupi konsolideeritud kasumiaruandes eraldi välja toodud ehituskulud ja arenduskulud.

### Kinnisvarainvesteeringud

Q Vara Grupi aruannetes on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maa, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata Q Vara Grupi enda majandustegevuses ega hoita müügi tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, milleta ostutehing ei oleks tõenäoliselt aset leidnud. Hiljem kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses, mille leidmiseks kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringuga seotud jooksvad kulutused (detailplaneeringu kulud, intressikulud jms.) kantakse otse kuludesse.

### **Kasvufaas.**

Tulud:	3 000 m <sup>2</sup>	müük
Kulud:	3 000 m <sup>2</sup>	ehitus
	100 000 m <sup>2</sup>	arendus



### **Küpsusfaas.**

Tulud:	100 000 m <sup>2</sup>	müük
Kulud:	100 000 m <sup>2</sup>	ehitus
	100 000 m <sup>2</sup>	arendus



**Joonis 3.** Kasvu- ja küpsusfaasi ettevõtete müügitulude ja arenduskulude suhe.

### Kinnisvara müügiks

Q Vara Grupi finantsarvestuses klassifitseeritakse kinnisvara kinnisvarainvesteeringutest ümber varuks juhatuse otsuse alusel vahetult enne müügieesmärgil arendatava ehituse algust. "Kinnisvara müügiks" bilansikirje koosneb maa väärtusest kinnisvarainvesteeringust varuks klassifitseerimise hetkel ja lõpetamata ehitiste soetusmaksumusest, mis koosneb ehitushinnast, mittetagastatavatest maksudest, soetamisega seotud transpordikuludest, intressikuludest ning teistest otsestest väljaminekutest.

### Kasumi arvestus

Q Vara Grupi raamatupidamise süsteem baseerub rahvusvahelistel raamatupidamise standarditel (IFRS), millest tulenevalt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodi kohaselt tekib kinnisvarainvesteeringute väärtuse tõustes kasum (väärtus tõuseb turuhindade kasvu või ettevõtte arendustöö tulemusena). Seega kui hinnad peale kiiret kasvufaasi stabiliseeruvad, siis turuhindade kasvust kasumit juurde ei teki ning ettevõtte jooksva perioodi kasum võrreldes eelnevate perioodidega langeb oluliselt. Kasumlikkust ei mõjuta ka tugev käibe kinnisvara müügi kasv, kuna kasum on ümberhindluse tulemusena arvestatud maa hinna sisse ja seega juba eelmiste perioodide kasumiaruandes kajastatud.

Kirjeldatud raamatupidamislik eripära ei mõjuta aga reaalseid rahavooge, mille suurus on endiselt müügitulu miinus soetusmaksumus (ehitus ja maa). Seega on Q Vara tegevustulemusi analüüsidest kõige olulisem silmas pidada rahavoogu, mis on see näitaja, mis ettevõtte finantsjõudu reaalsuses mõjutab.

## Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust Q Vara Grupi konsolideeritud raamatupidamise kvartaliaruande koostamise eest 30. septembril 2007 lõppenud kvartali kohta.

Raamatupidamise kvartaliaruande koostamisel on järgitud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõudeid nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Grupi finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise kvartaliaruande koostamine vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad Grupi varasid ja kohustusi seisuga 30. september 2007 ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Grupi seisundist, kavatsustest ja riskidest seisuga 30. juuni 2007. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Aruande koostamise käigus on hinnatud kõiki olulisi asjaolusid, mis mõjutavad varade ja kohustuste väärtust ja mis ilmsid aruande koostamise kuupäevani 31. oktoober 2007.

Juhatuse hinnangul on Grupi kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.



Meelis Šokman

Juhatuse esimees



Andre Poopuu

Juhatuse liige



## Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisad	01.01.2007- 30.09.2007	01.01.2006- 31.12.2006	01.01.2007- 30.09.2007	01.01.2006- 31.12.2006
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Äritulud</b>					
Müügitulu		94 237	63 231	6 023	4 041
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		9 438	161 545	603	10 325
Muud äritulud		2 503	2 867	160	183
<b>Äritulud kokku</b>		<b>106 178</b>	<b>227 643</b>	<b>6 786</b>	<b>14 549</b>
<b>Ärikulud</b>					
Ehituskulud		-49 404	-63 789	-3 157	-4 077
Arenduse otsekulud		-2 905	-8 950	-186	-572
Arenduse üldhalduskulud		-54 631	-23 326	-3 492	-1 491
Turustuskulud		-7 025	-9 459	-449	-605
Halduskulud		-1 979	-1 940	-126	-124
Muud ärikulud		-5 949	-6 929	-380	-442
<b>Ärikulud kokku</b>		<b>-121 893</b>	<b>-114 393</b>	<b>-7 790</b>	<b>-7 311</b>
<b>Ärikasum</b>		<b>-15 715</b>	<b>113 250</b>	<b>-1 004</b>	<b>7 238</b>
Finantstulud ja-kulud kokku	1	18 167	-3 046	1 161	-195
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>2 452</b>	<b>110 204</b>	<b>157</b>	<b>7 043</b>
Dividendide tulumaks		-452	-10 787	-29	-689
Kinnisvaramaks		-60	-59	-4	-4
<b>Aruandeaasta kasum</b>		<b>1 940</b>	<b>99 358</b>	<b>124</b>	<b>6 350</b>
Emaettevõtte osanike osa kasumist		4 943	79 831	316	5 102
Vähemusosaluse osa		-3 003	19 527	-192	1 248

## Konsolideeritud bilanss

<i>(tuhandetes)</i>	Lisad	30.09.2007	31.12.2006	30.09.2007	31.12.2006
		EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Varad</b>					
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid		4 307	1 116	275	71
Müügiootel tütaretevõte		41 020	0	2 622	0
Nõuded ostjate vastu		16 060	4 174	1 026	267
Lühiajalised laenuõuded		74 020	74 334	4 731	4 751
Muud lühiajalised nõuded		56 111	48 645	3 586	3 109
Intressinõuded		11 219	6 677	717	427
Ettemaksed		36 743	25 908	2 348	1 657
Kinnisvara müügiks		367 175	216 043	23 467	13 808
<b>Käibevara kokku</b>		<b>606 655</b>	<b>376 897</b>	<b>38 772</b>	<b>24 090</b>
<b>Põhivara</b>					
Pikaajalised laenuõuded		255	5 760	16	368
Sidusettevõtted		32 618	32 618	2 085	2 085
Kinnisvarainvesteeringud	2	218 040	338 250	13 935	21 618
Materiaalne ja immateriaalne põhivara		14 074	8 826	899	564
Firmaväärtus		0	2 886	0	184
<b>Põhivara kokku</b>		<b>264 987</b>	<b>388 340</b>	<b>16 936</b>	<b>24 819</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>871 642</b>	<b>765 237</b>	<b>55 708</b>	<b>48 909</b>
<b>Kohustused ja omakapital</b>					
<b>Lühiajalised kohustused</b>					
Saadud lühiajalised laenud		362 349	290 169	23 158	18 545
Kapitalirendikohustus		133	1 149	9	74
Ostjate ettemaksed		8 679	5 577	555	357
Võlad hankijatele		14 895	22 163	952	1 416
Võlad töövõtjatele		3 405	2 650	218	169
Muud võlakohustused		3 128		200	
Intressivõlad		26 303	14 164	1 681	905
Maksuvõlad		3 104	0	198	0
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>421 996</b>	<b>335 872</b>	<b>26 970</b>	<b>21 467</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>					
Saadud pikaajalised laenud		37 280	14 936	2 383	955
Muud pikaajalised võlad		2 018	90	129	6
Väljaantud võlakirjad		76 863	76 863	4 912	4 912
Kapitalirendikohustus		2 094	5 468	134	349
Edasilükkunud tulumaksukohustus		26 847	27 040	1 716	1 728
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>145 102</b>	<b>124 397</b>	<b>9 274</b>	<b>7 950</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>567 098</b>	<b>460 269</b>	<b>36 244</b>	<b>29 417</b>
<b>Omakapital</b>					
<b>Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital</b>					
Osakapital		181 511	73 511	11 601	4 698
Reservid		7 361	7 361	470	470
Realiseerimata kursivahed		-587	177	-38	13
Jaotamata kasum		70 574	175 231	4 511	11 197
<b>Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>258 859</b>	<b>256 280</b>	<b>16 544</b>	<b>16 378</b>
Vähemusaluse osa		45 685	48 688	2 920	3 114
<b>Omakapital kokku</b>		<b>304 544</b>	<b>304 968</b>	<b>19 464</b>	<b>19 492</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>871 642</b>	<b>765 237</b>	<b>55 708</b>	<b>48 909</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisad	01.01.2007- 30.09.2007	01.01.2006- 31.12.2006	01.01.2007- 30.09.2007	01.01.2006- 31.12.2006
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Kasum enne tulumaksustamist		1 940	99 358	124	6 350
Ettevõtete ühinemisest tingitud firmaväärtuse muutus		2 886	0	184	0
Valuutakursist tingitud varade ja kohustuste muutus		1 258	0	80	0
Kapitaliosaluse kasum		0	-9 958	0	-636
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	2	-8 388	-161 545	-603	-10 325
Kinnisvara ümberklassifitseerimine varudesse	2	100 256	58 798	6 408	3 759
Konsolideerimisgrupi ettevõtte müük		0	-40	0	-3
Kasum/kahjum finantsinvesteeringu müügist	1	0	1 189	-2 620	76
Põhivara kulum ja mahakandmine		-4 445	1 937	-284	124
Kapitalirendi kohustuse muutus		-3 465	0	-221	0
Intressitulu	1	-5 423	-6 848	-347	-438
Intressikulu	1	21 096	17 598	1 762	1 125
Realiseerimata kursivahed		0	-158	0	-10
Edasilükkunud tulumaksukohustus		-193	10 835	-12	692
<i>Muutused käibevaras ja kohustustes</i>					
Ostjatelt laekumata arvete muutus		-11 886	-321	-760	-21
Muude lühiajaliste nõuete muutus		-7 466	-224	-477	-14
Ettemaksete muutus		-10 835	-18 467	-692	-1 184
Kinnisvara müügiks		-151 132	-136 870	-9 659	-8 747
Ostjate ettemaksete muutus		3 102	-715	198	-44
Hankijatele tasumata arvete muutus		-7 268	12 519	-465	802
Maksuvõlgade muutus		3 104	-2 548	198	-163
Muude viitvõlgade muutus		755	667	48	43
Muude pikaajaliste võlgade muutus		1 928	90	123	6
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-74 176</b>	<b>-134 703</b>	<b>-7 014</b>	<b>-8 608</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Kinnisvarainvesteeringu lisandumine seoses ev. soetamisega	2	-24	0	-2	0
Finantsinvesteeringu soetamine		0	-61 029	0	-3 900
Finantsinvesteeringu müük		0	36 084	1 749	2 306
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest		0	-46	0	-3
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		0	-29 445	0	-1 882
Kinnisvarainvesteeringute müük		27 370	0	0	0
Ettemaksed tütarettevõtte müügist		3 128	0	200	0
Materiaalse põhivara soetamine		-803	-6 986	-51	-446
Antud laenude muutus*		5 819	-61 367	372	-3 922
Saadud intressid		881	187	56	12
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>36 371</b>	<b>-122 602</b>	<b>2 325</b>	<b>-7 836</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>					
Võetud laenude muutus		94 524	179 666	6 041	11 483
Kapitalirendi tagasimaksed		-925	4 760	-59	304
Dividendimaksed		-1 600	0	-102	0
Makstud intressid		-15 434	-5 751	-986	-368
Väljaantud võlakirjad		0	76 863	0	4 912
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>76 565</b>	<b>255 538</b>	<b>4 893</b>	<b>16 332</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>3 191</b>	<b>-1 767</b>	<b>204</b>	<b>-113</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 116	2 883	71	184
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 307	1 116	275	71
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>3 191</b>	<b>-1 767</b>	<b>204</b>	<b>-113</b>

## Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

### Lisa 1. Finantstulud ja –kulud

	9k 2007	2006	9k 2007	2006
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Kahjum tütarettevõtte müügist	0	-1 266	0	-81
Kapitaliosaluse kasum sidusettevõtetest	0	9 958	0	636
Kasum finantsinvesteeringu müügist	40 996	77	2 620	5
Intressitulud	5 423	6 848	347	438
Võlakirjade intressikulu	-6 693	-8 366	-414	-535
Intressikulud	-20 880	-9 232	-1 348	-590
Kahjum valuutakursimuutusest	-699	-715	-45	-46
Muud finantstulud/kulud	20	-350	1	-22
<b>Kokku</b>	<b>18 167</b>	<b>-3 046</b>	<b>1 161</b>	<b>-195</b>

### Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringud

#### Eesti kroonides (EEK)

<i>(tuhandetes)</i>	Maskavas- Läti	Jurmala- Läti	Elniu - Leedu	Eestikünka I - Eesti
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	<b>119 547</b>	<b>22 408</b>	<b>0</b>	<b>23 927</b>
Soetamine 2006 aastal	0	0	17 134	0
Ümberhindlus 2006 aastal	72 455	0	2 538	32 853
Ümberklassifits. varudesse	0	-22 408	0	0
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>192 002</b>	<b>0</b>	<b>19 672</b>	<b>56 780</b>
Müük 2007 aastal	0	0	0	0
Konsolideerimisgruppi lisandunud investeering	0	0	0	0
Ümberhindlus 2007 aastal	0	0	8 388	0
Valuutakursist tingitud muutused	-2 022	0	0	0
Ümberklassifits. varudesse	0	0	0	-56 780
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>189 980</b>	<b>0</b>	<b>28 060</b>	<b>0</b>

<i>(tuhandetes)</i>	Eestikünka III - Eesti	Pärnu mnt - Eesti	Nõmme tee - Eesti	Koplipere kinnistu - Eesti	Kokku
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	<b>1 073</b>	<b>2 713</b>	<b>0</b>	<b>36 390</b>	<b>206 058</b>
Soetamine 2006 aastal	9 663	0	2 648	0	29 445
Ümberhindlus 2006 aastal	32 740	19 286	1 673	0	161 545
Ümberklassifits. varudesse	0	0	0	-36 390	-58 798
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>43 476</b>	<b>999</b>	<b>4 321</b>	<b>0</b>	<b>338 250</b>
Müük 2007 aastal	0	-21 999	-5 371	0	-27 370
Konsolideerimisgruppi lisandunud investeering	0	0	0	0	0
Ümberhindlus 2007 aastal	0	0	1 050	0	9 438
Valuutakursist tingitud muutused	0	0	0	0	-2 022
Ümberklassifits. varudesse	-43 476	0	0	0	-100 256
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>218 040</b>

**Eurodes (EUR)**

<i>(tuhandetes)</i>	Maskavas- Läti	Jurmala- Läti	Elni - Leedu	Eestkünka I - Eesti
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	<b>7 640</b>	<b>1 432</b>	<b>0</b>	<b>1 529</b>
Soetamine 2006 aastal	0	0	1 095	0
Ümberhindlus 2006 aastal	4 631	0	162	2 100
Ümberklassifits. varudesse	0	-1 432	0	0
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>12 271</b>	<b>0</b>	<b>1 257</b>	<b>3 629</b>
Müük 2007 aastal	0	0	0	0
Konsolideerimisgruppi lisandunud investeering	0	0	0	0
Ümberhindlus 2007 aastal	0	0	536	0
Valuutakursist tingitud muutused	-129	0	0	0
Ümberklassifits. varudesse	0	0	0	-3 629
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>12 142</b>	<b>0</b>	<b>1 793</b>	<b>0</b>

<i>(tuhandetes)</i>	Eestkünka III - Eesti	Pärnu mnt - Eesti	Nõmme tee - Eesti	Koplipere kinnistu - Eesti	Kokku
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	<b>69</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>2 326</b>	<b>13 170</b>
Soetamine 2006 aastal	618	0	169	0	1 882
Ümberhindlus 2006 aastal	2 092	1 233	107	0	10 325
Ümberklassifits. varudesse	0	0	0	-2 326	-3 758
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>2 779</b>	<b>1 406</b>	<b>276</b>	<b>0</b>	<b>21 618</b>
Müük 2007 aastal	0	-1 406	-343	0	-1 749
Konsolideerimisgruppi lisandunud investeering	0	0	0	0	0
Ümberhindlus 2007 aastal	0	0	67	0	603
Valuutakursist tingitud muutused	0	0	0	0	-129
Ümberklassifits. varudesse	-2 779	0	0	0	-6 408
<b>Jääkväärtus 30.09.2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 935</b>