

Q VARA

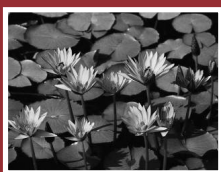
2008. aasta konsolideeritud 3 kuu vahearuanne

Q VARA AS REKVISIIDID

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp:	31. märts 2008
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 (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
Tähtsamad finantsnäitajad.....	5
2008. aasta 3 kuu olulisimad sündmused.....	6
Organisatsioon ja inimesed.....	8
Arendusprojektide ülevaade.....	9
Finantstulemused.....	12
Raamatupidamise vahearuanne.....	14



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 külge aheldada. Me usume vabaduse ja vaba tahte jõudu;
- Meie jaoks on OK inimeste ümberpaigutamine ettevõtete vahel;
- Me paneme oma võimed alati proovile;
- Me ei aktsepteeri pimesi traditsioonilisi juhtimis põhimõtteid;
- 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.

TÄHTSAMAD FINANTSNÄITAJAD

KASUMIARUANNE

	3k 2008	3k 2007	12k 2007	3k 2008	3k 2007	12k 2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Äritulud	23 381	16 081	97 973	1 494	1 028	6 262
Müügikäive	22 428	14 507	84 166	1 433	927	5 379
Ärikasum (-kahjum)	-5 693	-11 681	-76 086	-364	-747	-4 683
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-12 444	-18 229	-78 484	-795	-1 165	-5 016
Emaev. omanike puhaskasumi (- kahjumi) osa	-12 215	-18 328	-70 867	-781	-1 171	-4 529

BILANSS

	31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007	31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Varad kokku	786 081	797 335	744 038	50 239	50 959	47 553
Kohustused kokku	628 566	515 456	574 169	40 173	32 944	36 696
Omakapital kokku	157 505	281 879	169 869	10 066	18 015	10 857
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	108 486	233 735	120 621	6 934	14 938	7 709
Vähemusosalus	49 019	48 144	49 248	3 133	3 077	3 148

SUHTARVUD

	31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
Ärikasumi marginaal	-24,3%	-72,6%	-77,7%
Puhaskasumi marginaal	-53,2%	-113,4%	-80,1%
Varade tootlus	-7,3%	-1,5%	-10,1%
Omakapitali tootlus	-7,6%	-6,2%	-33,7%
Omakapitali osakaal koguvaradest	20,0%	35,4%	22,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,47	1,79	1,54

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 kuuluva omakapitali osakaal varadest = Vähemusosaluseta omakapital / Varad kokku
- ✓ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

2008. AASTA ESIMESE KVARTALI OLULISIMAD SÜNDMUSED

Trophy projekti ehitus ja müük

Aasta alguses väljastas Vilniuse linnavalitsus ehitusloa peale mida alustati ehituskursside korraldamisega ja pakkumiste analüüsiga. 2008. aasta esimese kvartali lõpuks jõudis Q Vara esimene projekt Leedus ehitusfaasi. Planeeritud ehituse kestvus on 12 kuud ja kogu maksumus on 10 561 tuhat litti (47 841 tuhat krooni). Ehituse finantseerimiseks on UAB Q Vara sõlminud 38 111 tuhande krooni suuruse täiendava laenulepingu SEB Vilniaus Banka'ga. Projekti oodatav müügikäive on 101 482 tuhat krooni ning brutomarginaal peale kõiki projektiga seotud otsekulusid on ligikaudu 30%.

Seoses ehitusloa saamisega alustati 2008. aasta alguses eelmüügiga. Müügiedu kujunes väga heaks, sest jaanuari algusest veebruari lõpuni sõlmiti kuue kliendiga broneerimisleping. 2008. aasta aprilli lõpuks müüdnud korterite keskmine müügihind on 43 185 krooni ruutmeeter.

Jonathan'i projekti müük

28. märtsil 2008 sõlmis Kontserni 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“). Käimas oleva 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. Tänapäevase teada oleva info ja juristide poolt antud hinnangute baasil hindab Q Vara juhatus kohtuasja pikkuseks umbes kuus kuud peale mida toimub kohe 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 sisse toomise ning eduka müügiläbirääkimise 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.

Q Ehitus alustas Soosepa lasteaia ehitust

31. jaanuaril 2008 sõlmis AS Q Vara tütarettevõtte OÜ Q Ehitus ehituslepingu OÜ'ga Soosepa Lasteaed 90 kohalise lasteaia ehitamiseks Viimsi valda AS Q Vara poolt rendatud Soosepa elamurajooni. Ehituse maksumus on ligikaudu 36 miljonit krooni ning valmimistähtaeg on 2008. aasta sügisel. Lasteaed on Soosepa elurajooni viimane etapp ning selle ehitamise otsus oli olemas juba Soosepa elurajooni alustamise hetkel, kuna Q Vara eesmärgiks on alati teha eluasemete juurde maksimaalselt mugav infrastruktuur ja terviklik keskkond. Ka lasteaia planeerimisel oli eesmärgiks parima lahenduse pakkumine, mis väljendub näiteks väikestest rühmadest tuleneva maksimaalse tähelepanu lastele.

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 mittedoteeritud 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 kuni kavatsuste protokoll kehtivuse aja lõpuni. Aprilli lõpuks oli lõpetatud HIH poolne projekti audit ning jätkati osanike lepingu läbirääkimistega. Osanike leping on plaanis allkirjastada 2008. aasta mais.

Poolte kavatsuseks on Harjumaa Rae vallas, Koplipere teel asuvale 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 ehitusetappidele 4 690 000 eurot. HIH maksab omakapitali sisse vastavalt Arenduse tempole osade kaupa.

ORGANISATSIOON JA INIMESED

GRUPI STRUKTUUR

31. jaanuaril 2008 aastal kanti Eesti äriregistrisse Q Vara AS'i uus tütarettevõtte OÜ Q Design, mille asutamise otsus tehti OÜ Q Vara osanike poolt 23. jaanuaril 2008. OÜ Q Design ainuosanikuks on Q Vara AS ning ettevõtte põhitegevuseks on projekteerimisteenused. Ettevõtte asutamise eesmärgiks oli koondada kogu Q Vara Grupi projekteerimisressursid ühte ettevõttesse ning müüa teenust läbipaistvalt ka grupi välistele klientidele. OÜ Q Design juhatus on ühe liikmeline ja sinna kuulub Q Vara AS'i nõukogu liige Ivo Lillepea. Peale ettevõtte asutamist asusid seni Q Vara's tööl olnud neli projekteerijat tööle OÜ'sse Q Design.

PERSONAL

2007. aasta neljandas kvartalis alustatud efektiivsuse tõstmise programm jätkus 2008. aasta alguses. Kokku vähendati kontserni töötajate arvu esimeses kvartalis 9 inimese võrra 78-ni. Kontserni töötajate arv ettevõtete ja riikide lõikes on esitatud järgmises tabelis (sulgudes on toodud inimeste arv 2007. aasta lõpu seisuga).

	Q Vara	Q Design	Q Estate	Q Vara	Q Ehitus	Q Buve	Q Haldus	Kokku
Eesti	10 (11)	4 (4)			33 (36)		5 (4)	52 (55)
Läti			8 (11)			14 (16)		22 (27)
Leedu				4 (5)				4 (5)
Kokku								78 (87)

MUUTUSED KONTSERNI JUHTIMISES

Q Vara kontserni juhtimises tehti 2008. aasta esimese nelja kuuga mitu olulist muudatust. Vastavalt SIA Q Estate ja SIA Zebra 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.

ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

KIRSIAIA KOLMIKMAJAD

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, kõrgem | **Arendus:** Ridaelamud | **Periood:** 2006-2007 | **Maht:** 3 305 m²

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

Müük: 2008. aasta esimeses kvartalis müüdi üks Kirsiaia majaosa. Kokku oli 2008. aasta esimese kvartali lõpu seisuga müüdnud 17 majaosa (30-st).

KIRSIAIA KRUNDID

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, kõrgem | **Arendus:** Eramukrundid | **Periood:** 2006-2007 | **Maht:** 23 219 m²

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, viirpuuhekid, pihlakad ja madalad kirsipuud. Krundid asetsevad reljeefsel alal, kust on hea vaade Tallinna linna panoraamile.

Müük: 2008. aasta esimeses kvartalis müüdi 1 Kirsiaia krunt. Kruntide müügi aktiivsus 2007. aasta viimases kvartalis ja 2008. aasta esimeses kvartalis on seotud sellega, et kliendid soovivad kevade saabudes ehitusega alustada. Esimese kvartali lõpuks oli müüdnud kruntide arv 10, mis tähendab, et 16-st krundist on müümata veel 6 krunti.

TAEVASMAA

Asukoht: Harku vald, Eesti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Galerii- ja ridaelamud | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 32 137 m²

Lühitutvustus: Taevasmaa nimi tuleneb projekti kahest arhitektuurselt väga esinevast 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 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).

Taevasmaa projekti osas 2008. aasta esimeses kvartalis uusi arenguid ei toimunud.

TERMINAL NO. 11

Asukoht: Rae vald, Eesti | **Segment:** Äri, keskmine | **Arendus:** Laohooned | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 42 000 m²

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 esimese hoone ehitus jõudis 2008. aasta esimese kvartali lõpuks lõppfaasi ning alustati sisetöödega. Hoone eeldatav valmimise aeg on Juunikuu ning samas alustatakse ka järgmise laohoone

ehitusega. Teises kvartalis lõpetatakse ka viimased kommunikatsioonitrasside rajamisega seotud tööd nagu näiteks teede asfalteerimine ja pumpa lõpetamine.

Müük: 2008. aasta esimeses kvartalis jõutigi teise laoboksi müügitehinguni. Laobokside müügi juures tuleb arvestada sellega, et kuna väike- ja keskmise suurusega ettevõtete jaoks on tegemist suure investeeringuga, on läbirääkimiste protsess suhteliselt pikaajaline. 2008. aasta esimese kvartali lõpu seisuga käisid läbirääkimised ka ülejäänud nelja esimese hoone laoboksi osas. Esimesed kliendid on huvi tundnud ka järgmiste laohoonete vastu, milles plaani järgi saavad senise ca. 500 ruutmeetriste bokside asemel olema ca. 300 ruutmeetri suurused boksid.

Seoses uute investoritega läbirääkimiste alustamisega peatati ajutiselt kruntide müük 2007. aasta lõpus, kuna kaasinvestorite huvi on kogu ala ühtne arendamine laopindadeks. Seega 2008. aasta esimeses kvartalis uusi krundimüügi tehinguid ei sõlmitud. Uutelt investoritelt täiendava kapitali kaasamise tehingut on kirjeldatud käesoleva aruande leheküljel 6.

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: Tallinna linnavalitsus kinnitas kõrghoonete teemaplaneeringu, mis määras Maakri piirkonna hoonete kõrguseks 140 meetrit. Negatiivse uudisena määrati ka kvartalis ehitustihedus, mis on mõnevõrra madalam kui eeldatud. Järgneva kahe kvartali plaanid AS Maakri Cityl on alustada arhitektuurikonkursi teise etapiga ja liiklusanalüüsist tulenevalt ka ehitustiheduse täiendav analüüs Tallinna linnaga. Arhitektuurikonkurs viiakse läbi koos Arhitektide liiduga.

SILUKALNI

Asukoht: Pinki küla, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Paaris- ja ridaelamud | **Periood:** 2005-2009 | **Maht:** 8 525 m²

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

Arendus: Vastavalt plaanidele lõpetati 2008. aasta esimeses kvartalis nelja maja ehitus ning alustati valminud paarismajabokside klientidele üle andmist. Märtsis jätkati järgmiste majade ehitusega, millest teises kvartalis valmib oodatavalt 6 majaosa, mis antakse koheselt üle ka ostjatele, mis tähendab, et projekti alguses klientidele antud lubadused majad hoolimata kallinemisest lõpuni ehitada, saavad peatselt täidetud. 2008. aastal investeeritakse projekti edasiseks arenduseks täiendavalt 8 000 tuhande krooni ulatuses omavahendeid.

Müük: Lisaks üle antavatele juba varem müüdnud majaosadele tekitas valmiv arendus uut huvi klientide seas ning 2008. aasta aprillis sõlmiti kaks uut müügitehingut. Kuna projektis on praegusel hinnatasemel näha korralikku nõudlust aktiveeritakse suveperioodil ehitus- ja turundustegevust. Q Vara kontserni juhatus edasist lao ümberhindamist tõenäoliseks ei pea, kuna vajalikud koorektuurid laovarude väärtuses tehti 2007. aasta sees.

365

Asukoht: Jurmala, Läti | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Kortereelamu | **Periood:** 2006-2009 | **Maht:** 2 730 m²

Lühituvustus: Hinnatud rajoonis - Jurmalas asuv stiilne kortereelamu on projekteeritud Läti tipparhitektuuribüroo SIA Sīlis, Zābers & Klava poolt. Hoones on kolmkümmend 60-160 m² eksklusiivset korterit.

Arendus: Projekti ehitus kulges 2007. aastal plaanipäraselt ning hoone valmib oodatavalt 2008. aasta teises kvartalis. Aasta lõpuks jõudis ehitus hoone katuseni ja akende paigaldamiseni ning need tööd lõpetati 2008. aasta esimeses kvartalis. Peale fassaadi viimistlemist jätkusid sisetööd.

Müük: Esimeses kvartalis ei olnud projekti turundus aktiivne, ning ühtegi uut ostjat ei lisandunud. Kuna maja on valmimas ja mai teises pooles alustatakse aktiivset turundustegevust ootame teises kvartalis müügiaktiivsuse tõusu. Hetkel on projekti hinnatase keskmiselt 2600 eurot ruutmeetri kohta, mis on antud asukohas tänasel turul vastuvõetav.

JONATHAN

Asukoht: Riia, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Korterelamu | **Periood:** 2007-2011 | **Maht:** 30 575 m²

Lühituvustus: Korterelamu 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: Paralleelselt leheküljel 6 kirjeldatud Jonathan'i müügitehingu läbirääkimistega jätkus projekteerimine, mis lõpetatakse oodatavalt 2008. aasta teises kvartalis.

TROPHY

Asukoht: Vilnius, Leedu | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korterelamu | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 2 340 m²

Lühituvustus: Trophy (Trofee) arendusprojekti raames rajab Q Vara Kontsern Vilniuse kesklinna lähedal asuvasse Zverinase linnaossa 4 kordse 2 300 m² suuruse korterelamu. Jõukamale keskklassile suunatud korterite suurus jääb vahemikku 55-120 m² ning on kõrge viimistlus kvaliteedi 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 (27 189 600 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 müügimaterjalide ettevalmistamine, kuid kuna ehitusluba veel polnud, siis müügiga veel ei alustatud. Seoses ehitusloa saamisega alustati 2008. aasta alguses eelmüügiga. Müügiedu 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.

FINANTSTULEMUSED

ÄRITULUD

Q Vara 2008. aasta kolme kuu konsolideeritud äritulude suuruseks oli 23 381 tuhat krooni. 2007. aasta võrreldaval perioodil oli äritulude suuruseks 16 081 tuhat krooni. Ärituludest 22 428 tuhat krooni moodustas müügitulu (2006 I kv: 14 507 tuhat krooni) ning 953 tuhat krooni muud äritulud (2006 I kv: 1 574 tuhat krooni). 2008. aasta kolme kuu müügitulu erinevate turgude ja segmentide lõikes on esitatud järgmises tabelis:

(tuhat EEK)	Eesti	Läti	Leedu	Kokku
Arendus	3 522	8 793	0	12 315
Ehitus	9 086	0	0	9 086
Haldus	1 027	0	0	1 027
Kokku	13 635	8 793	0	22 428

Kokku kasvasid äritulud võrreldes 2007. aastaga 45,4% ning müügitulud 54,6%. Müügitulu peamine kasv tulenes Silukalni projekti müügi käivitumisest Lätis ning Q Ehituse grupivälisest käibest.

Eesti arenduste müügikäive jäi oodatust madalamaks, Lätis vastas arenduse müügikäive ootustele (Silukalni projekti korterite üle andmine läks planeeritult). Leedus küll raamatupidamislikku käivet ei olnud aga esimeses kvartalis alustatud Trophy eelmüük andis tulemuseks kuus uut lepingut, mis ületas kvartaliks seatud eesmärgi.

ÄRIKULUD

Q Vara poolt 2007. aasta teises pooles alustatud kulude vähendamine tõi 2008. aasta esimeses kvartalis esimesed tulemused. Ettevõtte arendusega seotud kulude ja üldkulude (kasumiaruandes: arenduse otsekulud, arenduse üldhalduskulud, turustuskulud, halduskulud ja muud ärikskulud) summa oli 9 636 tuhat krooni. 2007. aastal oli kvartalite keskmine samade kulude summa oli 12 551 tuhat krooni ehk 2008. aasta esimeseks kvartalil lõpuks olid need kulud vähenenud 23,2%. Kulude vähenemine tulenes töötajate arvu vähendamisest ning erinevate tegevuskulude alandamisest Eestis ja Lätis. Samal ajal on Leedu arendus- ja üldkulud seoses sealse üksuse üles ehitamisega võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud ehk kulude protsentuaalne alanemine oli Eestis ja Lätis Kontserni keskmisest suurem.

ÄRIKASUM

2008. aasta esimese kvartali ärikahjum oli 5 693 tuhat krooni. 2007. aasta esimese kvartali ärikahjumi suuruseks oli 11 681 tuhat krooni ehk 2008. aastal on ärikahjum vähenenud 51,3% võrra. Ärikahjumi vähenemine tulenes peamiselt kulude vähendamisest. Positiivse tulemuse saavutamiseks vähendatakse tulevastes kvartalites täiendavalt kulusid. Olulisem tulemuse paranemine tuleb eeldatavalt aga müügikäibe ja brutokasumi kasvust, kuna alates teisest kvartalis jõuavad lisaks Kirsiaia ja Silukalni projektidele käibesse Terminal No. 11 laopinnad ning alates kolmandast kvartalist 365 projekti korterid.

FINANTSTULUD JA -KULUD

Neto finantstulemus oli 2008. aasta esimeses kvartalis -6 713 tuhat krooni. Intressikulud moodustasid sellest 7 904 tuhat krooni. 2007. aasta kvartalite keskmine intressikulu suurus oli 10 167 tuhat krooni ehk 2008. aasta esimese kvartali intressikulu on võrreldes 2007. aasta keskmisega 22,3% madalam. Intressikulude vähenemine tulenes 2007. aasta kõrge intressiga laenude osalisest tagastamisest 2007. aasta viimases kvartalis. Võrreldes intressikulude suurus 2007. aasta esimese kvartali tulemustega on need tõusnud, kuna 2007. aasta teises pooles suurendas Kontsern laenukohustuste mahtu ning tõusid ka laenude intressimäärad. Vastavalt varasemates aruannetes avaldatud prognoosidele vähenevad Q Vara Kontserni finantskulud 2008. aastal oluliselt ning esimesed muutused realiseeruvad eeldatavalt alates kolmandast kvartalist.

NETOTULEMUS

Kontserni 2008. aasta kolme kuu konsolideeritud netokahjumi suuruseks oli 12 472 tuhat krooni, millest emaettevõtte aktsionäride osa on 12 243 tuhat krooni. 2007. aasta võrreldaval perioodil oli Kontserni netokahjumi suuruseks 18 229 tuhat krooni ehk netokahjum vähenes 2008. aasta esimeses kvartalis 31,7%.

LAENUD

Saadud lühi- ja pikaajaliste laenude ning emiteeritud võlakirjade maht oli 2008. aasta esimese kvartali lõpus 500 401 tuhat krooni. 2007. aasta samal perioodil oli samade kohustuste summa 428 885 tuhat krooni ja 2007. aasta lõpu seisuga 477 587 tuhat krooni. Laenude mahu suurenemine oli põhjustatud peamiselt arendusprojektide ehituslaenu jäägi suurenemisest.

BILANSISTRUKTUUR

Q Vara 2008. aasta esimese kvartali lõpu seisuga oli omakapitali suuruseks 157 505 tuhat krooni. Varade maht sama seisuga oli 786 071 tuhat krooni ehk omakapital moodustas 20,0% kogu varadest. Q Vara jätkab tööd varasemates aruannetes ja börsiteadetes avaldatud plaanile omakapitali osakaalu suurendamisele suunatud tegevustega, millest olulisimad on Q Vara omanike täiendava omakapitali investeerimine, Terminal No. 11 projekti täiendava kapitali kaasamine ja Jonathan'i projekti müügist laekuvate vahendite abil laenude vähendamine.

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 15 kuni 19 toodud Q Vara AS 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise 3 kuu vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust

Juhatus kinnitab, et:

1. vahearuande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Meelis Šokman
Juhatuse esimees

Alo Lillepea
Juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

<i>(tuhandetes)</i>	3k 2008 EEK	3k 2007 EEK	3k 2008 EUR	3k 2007 EUR
Äritulud				
Müügitulu	22 428	14 507	1 433	927
Muud äritulud	953	1 574	61	101
Äritulud kokku	23 381	16 081	1 494	1 028
Ärikulud				
Ehituskulud	-19 438	-8 494	-1 242	-543
Arenduse otsekulud	-490	-4 087	-31	-261
Arenduse üldhalduskulud	-5 999	-8 102	-383	-518
Turustuskulud	-1 408	-1 897	-90	-121
Halduskulud	-1 539	-1 894	-98	-121
Muud ärikulud	-200	-3 288	-13	-210
Ärikulud kokku	-29 074	-27 762	-1 858	-1 774
Ärikasum	-5 693	-11 681	-364	-747
Finantstulud ja kulud				
Intressitulud	1 235	556	79	36
Intressikulud	-7 904	-7 124	-505	-456
Kahjum valuutakursi muutusest	-44	0	-3	0
Muud finantstulud/kulud	0	20	0	1
Finantstulud ja-kulud kokku	-6 713	-6 548	-429	-418
Maksueelne kasum	-12 406	-18 229	-793	-1 165
Edasilükkunud tulumaks	0	0	0	0
Dividendide tulumaks	0	0	0	0
Kinnisvaramaks	-38	0	-2	0
Aruandeaasta kasum	-12 444	-18 229	-795	-1 165
Emaettevõtte osanike osa kasumist	-12 215	-18 328	-781	-1 171
Vähemusosaluse osa	-229	99	-15	6

KONSOLIDEERITUD BILANSS

<i>(tuhandetes)</i>	31.03.2008	31.03.2007	31.03.2008	31.03.2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
Varad				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	9 100	1 626	582	104
Müügiootel kinnisvarainvesteering	183 102		11 702	
Nõuded ostjate vastu	22 139	12 522	1 415	800
Lühiajalised laenuõuded	33 848	76 196	2 163	4 870
Muud lühiajalised nõuded	23 236	63 430	1 485	4 054
Intressinõuded	3 683	7 226	235	462
Ettemaksed	2 549	33 389	163	2 134
Varud	461 911	241 753	29 521	15 451
Käibevara kokku	739 568	436 142	47 267	27 875
Põhivara				
Pikaajalised laenuõuded	186	6 264	12	400
Sidusettevõtted	31 339	32 618	2 003	2 085
Kinnisvarainvesteeringud		309 826		19 801
Materiaalne põhivara	9 397	12 485	601	798
Immateriaalsed varad	5 581	0	357	0
Põhivara kokku	46 503	361 193	2 972	23 084
Varad kokku	786 071	797 335	50 239	50 959

Jätkub järgmisel lehel

KONSOLIDEERITUD BILANSS (JÄTKUB)

	31.03.2008	31.03.2007	31.03.2008	31.03.2007
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Kohustused ja omakapital				
Lühiajalised kohustused				
Saadud lühiajalised laenud	396 382	188 900	25 333	12 073
Kapitalirendikohustus	565	7 488	36	479
Ostjate ettemaksud	8 617	877	551	56
Võlad hankijatele	47 877	30 190	3 060	1 929
Võlad töövõtjatele	3 032	2 505	194	160
Intressivõlad	8 168	12 414	522	793
Maksuvõlad	4 423	1 693	283	108
Garantiikohustused	119	0	8	0
Muu lepinguline kohustus	22 413	0	1 432	0
Kohustus ehitusettevõtte kliendi ees	10 782	0	689	0
Lühiajalised kohustused kokku	502 378	244 067	32 108	15 599
Pikaajalised kohustused				
Saadud pikaajalised laenud	25 786	163 122	1 648	10 425
Muud pikaajalised võlad	0	287	0	18
Väljaantud võlakirjad	78 233	76 863	5 000	4 912
Kapitalirendikohustus	1 312	4 849	84	310
Edasilükkunud tulumaksukohustus	20 857	26 268	1 333	1 679
Pikaajalised kohustused kokku	126 188	271 389	8 065	17 345
Kohustused kokku	628 566	515 456	40 173	32 944
Omakapital				
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital				
Osakapital	181 511	73 511	11 601	4 698
Reservid	7 361	7 361	470	470
Realiseerimata kursivahed	160	-1 154	10	-74
Jaotamata kasum	-80 546	154 017	-5 148	9 843
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital kokku	108 486	233 735	6 934	14 938
Vähemusaluse osa	49 019	48 144	3 133	3 077
Omakapital kokku	157 505	281 879	10 066	18 015
Omakapital ja kohustused kokku	786 071	797 335	50 239	50 959

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	3k 2008	3k 2007	3k 2008	3k 2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
Puhaskahjum	-12 444	-18 229	-795	-1 165
Firmaväärtuse korrigeerimine	0	2 886	0	184
Valuutakursist tingitud varade ja kohustuste muutus	0	2 454	0	157
Põhivara kulum ja mahakandmine	257	300	16	19
Intressitulu	-1 235	556	-79	36
Intressikulu	7 904	-7 124	505	-455
Realiseerimata kursivahed	80	-1 331	5	-85
Edasilükkunud tulumaksukohustus	-2 205	0	-141	0
Muutused käibevaras ja kohustustes				
Ostjatele laekumata arvete muutus	-7 337	-8 348	-469	-534
Nõue ehitusettevõtte kliendile	849	0	54	0
Kohustus ehitusettevõtte kliendile	10 782	0	689	0
Muude lühiajaliste nõuete muutus	0	-14 785	0	-945
Ettemaksete muutus	-1 040	-7 481	-66	-478
Kinnisvara müügiks	-32 998	-25 710	-2 109	-1 643
Ostjate ettemaksete muutus	894	-4 700	57	-300
Hankijatele tasumata arvete muutus	13 494	7 884	862	504
Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade muutus	11 778	-1 693	753	-108
Muude viitvõlgade muutus	-154	4 124	-10	264
Garantiikohustus	-40	0	-3	0
Muude pikaajaliste võlgade muutus	0	197	0	13
Rahavood äritegevusest kokku	-11 415	-71 000	-730	-4 538
Rahavood investeerimistegevusest				
Investeeringu müük	0	21 999	0	1 406
Materiaalse põhivara soetamine	0	-760	0	-49
Antud laenud	-5 000	-2 366	-320	-151
Antud laenude tagasimaksed	957	0	61	0
Saadud intressid	783	0	50	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-3 260	18 873	-208	1 206

Jätub järgmisel lehel

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (JÄTKUB)

	3k 2008	3k 2007	3k 2008	3k 2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	22 814	46 917	1 458	2 999
Kapitalirendi muutus	-182	5 720	-12	366
Makstud intressid	-10 688		-683	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	11 944	52 637	763	3 364
Rahavood kokku	-2 731	510	-175	33
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 831	1 116	756	71
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 100	1 626	582	104
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 731	510	-175	33