

## **Q VARA OÜ KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005**

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2005
Registrikood:	10907184
Aadress:	Tartu mnt 2 10145 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 668 1600
Faks:	+372 668 1601
E-mail:	info@qvara.ee
Interneti kodulehekülg:	www.qvara.ee
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus ja –investeeringud Investeeringute haldamine
Nõukogu:	Alo Lillepea, Jürgen Järvik, Peeter Põldaru
Juhatus:	Meelis Šokman, Ivo Lillepea, Tanel Peeters
Audiitor:	AS Deloitte Audit Eesti

## SISUKORD

Sisukord.....	2
Q Vara OÜ Grupi tegevusaruanne .....	4
Olulisimad finantsnäitajad .....	7
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele .....	8
Konsolideeritud kasumiaruanne .....	9
Konsolideeritud bilanss .....	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	12
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele .....	13
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	13
Lisa 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused .....	13
Lisa 3. Arvestusprintsipiide ja esitusviisi muudatused .....	14
Lisa 4. Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud .....	15
Lisa 5. Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest .....	16
Lisa 6. Segmendiaruandlus.....	22
Lisa 7. Müügitulu geograafiline jaotumine .....	23
Lisa 8. Muud äritulud.....	23
Lisa 9. Ärikulud .....	24
Lisa 10. Finantstulud ja –kulud.....	24
Lisa 11. Raha ja rahaekvivalendid .....	24
Lisa 12. Lühiajalised laenuõuded .....	25
Lisa 13. Nõuded.....	25
Lisa 14. Kinnisvara müügiks .....	25
Lisa 15. Kontserni tütarettevõtted.....	26
Lisa 16. Kontserni sidusettevõtted .....	26
Lisa 17. Äriühendused ja tütarettevõtete asutamised .....	27
Lisa 18. Pikaajalised laenuõuded.....	27
Lisa 19. Muud pikaajalised nõuded .....	28
Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud.....	28
Lisa 21. Materiaalne põhivara .....	29
Lisa 22. Immateriaalne põhivara .....	29
Lisa 23. Laenukohustused .....	29
Lisa 24. Ostjate ettemaksed.....	30

Lisa 25. Muud võlad.....	30
Lisa 26. Kapitali ja kasutusrendid.....	31
Lisa 27. Panditud varad.....	31
Lisa 28. Osakapital.....	32
Lisa 29. Tulumaks.....	32
Lisa 30. Tingimuslikud kohustused.....	33
Lisa 31. Finantsriskid ja nende juhtimine.....	33
Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega.....	34
Lisa 33. Menetluses olevad tsiviil- ja kriminaalasjad.....	36
Lisa 34. Bilansipäeva järgsed sündmused.....	39
Lisa 35. Q Vara grupi struktuur.....	40
Lisa 36. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.....	41
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta aruandele.....	45
Audiitori järeldusotsus.....	46
Kasumi jaotamise ettepanek.....	47

## Q VARA OÜ GRUPI TEGEVUSARUANNE

### Sissejuhatus

*Q Vara missioon: Luua ilusaid, tervikliku arhitektuuriga ja hästi läbi mõeldud elukeskkondi, kus inimestel on väga hea elada.*

Q Vara OÜ (edaspidi Q Vara ja Kontsern) tegeleb kinnisvara arendusega ja kinnisvarainvesteeringute haldamisega. Peamisteks sihtturgudeks on hetkel Baltimaade suuremad linnad: Tallinn, Riia, Vilnius ja Kaunas. Kontserni pikaajaliseks eesmärgiks on tõusta juhtivaks kinnisvara arendajaks kogu Baltikumis ning saavutada liidripositsioon pakutavas kvaliteedis ja teenindustasemes.

Q Vara strateegia on peamiselt suunatud elamuarendusele, kuid alates 2005. aastast alustati ka väike- ja keskmise suurusega ettevõtete vajadustele vastava kommertsinnisvara arendamist. Lisaks arendusele pakutakse arendatud elamurajoonides kinnisvarahalduse teenust. Hetkel on haldusteenus käivitunud Eestis Jüris ja Pärnamäe külas, kuid peale esimeste projektide lõpetamist alustatakse haldusteenuse pakkumist ka Lätis ja Leedus.

Kokku kuulus Q Vara OÜ-le 2005. aasta lõpu seisuga osalus kuues tütarettevõttes ja kahes sidusettevõttes. Tütarettevõteteks on Q Estate SIA (85%), Q Ehitus OÜ (60%), Merona Group OÜ (100%), Multi Metall Kinnisvara OÜ (100%), Urbanfors OÜ (100%) ja Labais Krastas SIA (50.03%) ning sidusettevõteteks Stansfield OÜ (50%) ja Digitech OÜ (24%). Tütar- ja sidusettevõtete tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja kinnisvarainvesteeringute haldamine (Q Estate SIA; Merona Group OÜ; Multi Metall Kinnisvara OÜ, Stansfield OÜ), Labais Krastas SIA; ehituse peatöövõtt (Q Ehitus OÜ) ja investeeringute haldamine (Urbanfors OÜ; Digitech OÜ). Q Vara grupi struktuur on välja toodud lisas 35.

### 2005. aasta tegevuse ülevaade

#### Turuolukord

Aasta 2005 kujunes Q Vara Grupi (edaspidi Q Vara) jaoks väga soodsaks. Kontserni tegelikud kasvunumbrid ületasid ootuseid nii käibe kui ka investeeringute tootluse osas mitmekordselt. Kasvu soodustas kinnisvarasektoris aset leidnud oluline nõudluse kasv, mis oli tingitud nii inimeste elatustaseme kasvust kui ka soodsatest laenuitingimustest.

Kuna kinnisvara pakkumine kiiresti kasvavale nõudlusele kohe järele ei jõudnud, kaasnes nõudluse kasvuga hindade kiire tõus. Eesti Statistikaameti andmetel tõusid kinnisvarahinnad näiteks Tallinna korteriturul 2005. aasta jooksul ligikaudu 40%. Riias oli sama perioodi hinnatõusu suuruseks 35%. Suurenenud nõudluse tõttu kasvas aasta jooksul oluliselt uute arenduste maht, mis tekitas surve ka ehitushindadele. Ehitushindade ligikaudne kasv 2005. aasta jooksul oli Eestis 10% ning Lätis 11%.

#### Eesti

Q Vara kinnisvaraarenduse projektidest Eestis olid 2005. aastal kesksed elamuarendused Rae vallas Jüris ja Viimsi vallas Pärnamäe külas. Jüris alustati 2005. aastal kolme kortermaja ehitust (46 korterit). 2005. aastal anti üle 23 korterit. Ülejäänud 23 korterit realiseeriti 2006. aasta esimeses kvartalis. Pärnamäe külas jätkati 15 kuue korteriga galeriimaja ehitust, alustati 4 nelja korteriga galeriimaja ehitust ja 2 paarismaja ehitust. Aasta lõpuks jõuti realiseerida kokku 63 korterit.

Uutest arendustest algas Pärnamäe külas asuvate ridaelamute ja vaipelamute projekteerimine ja planeerimine ning Harku vallas asuva kinnistu detailplaneeringu koostamine.

2005. aastal loodi Q Vara ehitusega tegelev tütarettevõtte Q Ehitus OÜ, mis tegeleb ehituse peatöövõttuga Eestis.

Q Ehituse OÜ esimesteks projektideks olid Pärnamäe külas asuvad nelja korteriga galerielaamud ja Jüris asuvad korterelaamud. Oma ehitusettevõtte asutamise põhjuseks oli vajadus paindlikkuse järele ning soov omada paremat kontrolli projekti arengu ja kvaliteedi üle.

Jätkati ka uute arendusprojektide jaoks uutesse kinnistutesse investeerimist. Aasta jooksul soetati kinnistud Harku vallas, Rae vallas (Q Vara omandas kinnistut omava ettevõtte OÜ Multi Metall Kinnisvara), Tallinnas Pärnu maantee ning Tallinnas Maakri kvartalis (Q Vara omandas 50% suuruse osaluse Stansfield OÜ-s). Harku vallas on tegemist

elamumaaga, Rae vallas tootmiskaaga ning Tallinnas elamu- ja ärimaaga. Kohe peale ostu alustati soetatud kinnistute arendamist ning hakati tegelema detailplaneeringute koostamisega ja projekteerimisega. Reaalne ehitustegevus uutel kinnistutel on jagatud viie-kuue aasta peale, kuid esimesed arendused lähevad töösse 2007. aastal.

#### Läti

Q Vara tütarettevõtte Lätis – Q Estate SIA – tegeleb kolme kinnisvara arenduse projektiga. Iga projekti jaoks on asutatud eraldi ettevõtte ning kahes neist on partneriks kohalik kinnisvaraarendusettevõtte. Q Estate SIA tütarettevõteteks on Zebra SIA (100%), mis tegeleb Riia lähedal Pinkis paarismajadest ja ridaelamutest koosneva elamurajooni arendamisega (kokku 70 korterit) ja Quality Nami SIA (75%), mis tegeleb Riias Maskavase tänaval asuva 500 korteriga korterelamu arendusprojektiga. Q Flight SIA on omakorda Quality Nami SIA tütarettevõtte (66,7%) ning tegeleb Jūrmalas asuva 32 korteriga eksklusiivse korterelamu arendusprojektiga.

Suurima projekti osas – Maskavase projekti raames – tegeleti Lätis Riias Maskavase tänav 264 korterelamu arendusprojektiga. Arendustegevuse ja kinnisvara hindade tõusu tulemusena kasvas kinnistu väärtus majandusaasta jooksul oluliselt. Kinnistu esialgne soetusmaksumus oli 14 545 tuhat krooni (647 tuhat Läti latti), kuid 2005. aasta lõpus tellitud sõltumatu kinnisvarahindaja raporti kohaselt oli seisuga 31.12.2005 kinnistu väärtus 119 910 tuhat krooni (5 334 tuhat Läti latti) ning 2005. aasta kinnisvara ümberhindluse kasumiks kujunes 105 365 tuhat krooni (4 687 tuhat Läti latti). Hinnatud väärtus on saadud tulevaste rahavoogude diskonteerimise teel kusjuures rahavoogude suurus kujuneb müügitulust arenduskulude mahalahutamise teel. Aasta lõpu seisuga oli kinnistu kajastatud kinnisvarainvesteeringuna ning kinnistule korterelamu arendamiseks ei olnud ehitusluba veel väljastatud.

Lätis olid kinnisvaraarenduse projektid 2005. aasta lõpu seisuga veel ettevalmistusetapis. Aasta lõpuks jõuti Pinki elamuarendusprojektis projekteerimise lõppfaasi. Maskavase korterelamu projektis käis detailplaneeringu koostamine ning Jūrmala korterelamu projektis jätkati samuti projekteerimisfaasis. Müüki Lätis 2005. aastal ei toimunud. Kõige kaugemal oli aasta lõpu seisuga Pinki elamurajooni projekt, kus 2006. aasta esimeses kvartalis algasid ehitustööd.

#### Leedu

Leedu turul 2005. aastal tegevust ei toimunud, kuid alustati aktiivset ettevalmistust turule sisenemiseks. Esimeseks Q Vara poolseks kindlamaks sammuks turule sisenemisel oli 2005. aasta lõpus oma tütarettevõtte – Q Estate UAB – asutamine.

#### **Finantstulemused**

Q Vara konsolideeritud müügi käibe suuruseks oli 2005. aastal 126 614 tuhat krooni, mis ületas 2004. aasta käibe 5,6 korda. Kogu käibe tulenes tegevusest Eesti turul, sest Lätis müüki 2005. aasta lõpu seisuga veel ei toimunud. Muud tulud moodustasid kokku 130 234 tuhat krooni. Kogu äritulude suuruseks oli seega 256 848 tuhat krooni. Q vara kasumikkuse kasv ületas samuti prognoose märkimisväärselt. 2005. aasta konsolideeritud ärikasumi suuruseks kujunes 133 181 tuhat krooni ja konsolideeritud puhaskasumi suuruseks 137 045 tuhat krooni. Emaettevõtte osanikele kuuluva puhaskasumi osaks oli 107 884 tuhat krooni.

Bilansistruktuuris moodustas omakapital aasta lõpu seisuga koguvaredest 55,3%. Konsolideeritud varade maht oli kokku 372 289 miljonit krooni, mis võrreldes 2004. aastaga oli 4 korda suurem. Varade mahu kiire kasv tulenes suuremast pooleliolevate arendusprojektide mahust, oluliselt kasvanud investeeringutest uutesse kinnistutesse ning muutunud raamatupidamise põhimõtetest.

2005. aastal mindi üle rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele (IFRS), mille olulisemaks mõjukuks võib lugeda kinnisvarainvesteeringute kajastamist õiglasemas väärtuses.

#### **Juhtimine ja personal**

##### Juhtimine

2005. aastal toimus oluline muudatus Q Vara osanikestruktuuris. Uute osade emissiooni omandamise tulemusena sai SL Productions OÜ endise 50% suuruse osaluse asemel ettevõttes 88,1% suuruse osaluse. Marine Systems OÜ-le jäi 11,9% suurune vähemosalus. Kokku omandas SL Productions OÜ emissiooni tulemusena 55 961 tuhat krooni väärtuses täiendavaid Q Vara osasid.

Muudatused toimusid ka Q Vara juhtimisstruktuuris. 2005. aasta veebruaris vastu võetud põhikirja muutuse tulemusena loodi Q Vara OÜ nõukogu, mille liikmeteks said Alo Lillepea, Jürgen Järvik ja Peeter Põldaru. Samuti valiti uus juhatuse liige, kelleks sai Tanel Peeters.

Juhatusel liikmetele makstud tasud moodustasid 2005. aastal kokku 499 tuhat krooni (2004: 442 tuhat). Nõukogu liikmetele 2005. aastal tasusid ei makstud.

Alates 2006. aasta algusest on olulisimaks muudatuseks Meelis Šokmani asumine juhatuse esimehe kohale.

### Personal

Q Vara grupi ettevõtetes töötas 2005. aasta lõpu seisuga 30 inimest. Töötajatele maksti töötasu koos kaasnevate maksudega 5 990 tuhat krooni.

Võrreldes 2005. aastaga on 2006. aastal Q Varal plaanis oma meeskonda oluliselt suurendada. Tugevdatakse meeskonda Eestis ning liigutakse samasuguste struktuuride ülesehitamise suunas ka Lätis ja Leedus.

### **Riskide juhtimine**

Q Vara tegeleb pidevalt oma tegevust mõjutavate riskide jälgimisega ja juhtimisega. 2005. aastal oli selle olulisimaks väljenduseks kinnisarvarportfelli koostamine, milles riskide hajutamiseks diversifitseeriti investeeringuid nii projekti liikide (elamuarendused, kommertsinnisvara arendused) kui ka asukoha lõikes (kesklinn vs. äärelinn ja Eesti vs. Läti).

Lisaks portfelli juhtimisele on Q Vara's üles ehitamisel põhjalik tegevusega kaasnevaid riske arvestav regulatiivne raamistik, millega määratletakse finantseerimise, finantsarvestuse ja juhtimispädevuse olulisimad raampõhimõtted. Et suurendada ettevõtte läbipaistvust ja maandada investorite riske, alustati arvestus- ja aruandlussüsteemide ümberkujundamist.

### **2006. aasta arengud**

Q Vara jaoks on 2006. aasta peamisteks märksõnadeks jätkuv kasv ja kasvuga seonduv organisatsiooni arendamine. Eesmärgiks on välja arendada uus ja efektiivsem ettevõtte juhtimise struktuur ning kaasata ettevõttesse täiendavalt juhte ja spetsialiste. Juba 2006. aasta esimese kahe kvartaliga on Eesti meeskonda suurendatud 7 inimese võrra ning Läti oma 4 inimese võrra. Aasta lõikes on oluline eesmärk ka arendustegevuse käivitamine Leedus, kus 2006. aasta lõpuks peaks olema moodustatud meeskond, kes 2007. aastal alustab esimeste projektidega. Q Vara ja tema tütarettevõtteid kogu Baltikumis juhib alates 2006. aasta juunist Meelis Šokman.

Majandustulemuste osas 2006. aasta prognoosid hüppelist kasvu ette ei näe. Nii tulude kui ka kasumi oodatav suurus jääb 2005. aastaga samasse suurusjärku. Oluliselt on plaanis suurendada aga ettevõtte varade mahtu läbi investeeringute uutesse kinnistutesse. Investeeringute finantseerimiseks on Q Varal plaanis lisaks omavahenditele ja pangalaenule kasutada ka võlakirjaemissioonide teel kaasatavat võõrkapitali. Esimene võlakirjaemissioon summas 5 000 000 eurot (78 233 tuhat krooni) toimus 2006. aasta jaanuaris.

## OLULISIMAD FINANTSNÄITAJAD

	2005	2004
<b>Kasumiaruanne (aasta; tuhandetes kroonides)</b>		
Äritulud	256 848	22 534
Ärikasum	133 181	-5 268
Kasum enne tulumaksu ja vähemusosalust	153 425	-6 310
Kasum enne vähemusosalust	137 045	-6 310
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	107 884	-6 275
<b>Bilanss (aasta lõpu seis; tuhandetes kroonides)</b>		
Varad kokku	372 289	93 282
Käibevara	134 872	87 925
Põhivara	237 417	5 357
Kohustused kokku	166 521	80 702
Lühiajalised kohustused	88 001	50 085
Pikaajalised kohustused	78 520	30 617
Omakapital kokku	205 768	12 580
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	176 307	12 580
Vähemusosalus	29 161	-
<b>Olulisimad suhtarvud</b>		
Ärikasumi marginaal	51,9%	-23,4%
Tulumaksu ja vähemusosaluse eelse kasumi marginaal	59,7%	-28,0%
Puhaskasumi marginaal	42,0%	-27,9%
Varade tootlus	57,2%	-8,4%
Omakapitali tootlus	125,5%	-91,5%
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali tootlus	114,1%	-92,3%
Omakapital varadest	55,3%	13,4%
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest	47,4%	13,4%
Likviidsuse suhtarv	1,53	1,76

## Suhtarvude selgitused

- ✓ Ärikasumi marginaal = Ärikasum / Äritulud kokku
- ✓ Tulumaksu ja vähemusosaluse eelse kasumi marginaal = Tulumaksu ja vähemusosaluse eelne kasum / Äritulud kokku
- ✓ Puhaskasumi marginaal = Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / Äritulud kokku
- ✓ Varade tootlus = Ärikasum / Aasta keskmised koguvarad
- ✓ Omakapitali tootlus = Kasum enne vähemusosalust / Aasta keskmine omakapital
- ✓ Vähemusosaluseta omakapitali tootlus = Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / Vähemusosaluseta omakapital
- ✓ Omakapitali osakaal koguvaradest = Omakapital kokku / Varad kokku
- ✓ Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali osakaal varadest = Vähemusosaluseta omakapital / Varad kokku
- ✓ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / lühiajalised kohustused

## JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

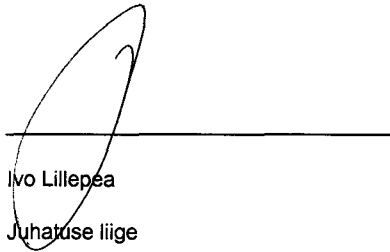
Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 8 kuni 44 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Q Vara OÜ (edaspidi ka „Emaettevõte”) ning tema tütar- ja sidusettevõtted (edaspidi ka „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardite (IFRS) nõuetega;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kontsern ja Emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

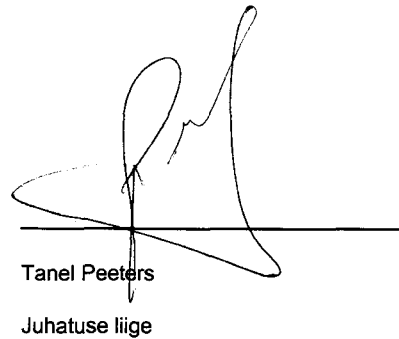


Meelis Šokman

Juhatuse esimees



Ivo Lillepea  
Juhatuse liige



Tanel Peeters  
Juhatuse liige

20. juuli 2006

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

Tuhandetes kroonides

	Lisad	2005	2004
<b>Äritulud</b>			
Müügitulu	7	126 614	22 534
Muud äritulud	8	130 234	-
<b>Äritulud kokku</b>		<b>256 848</b>	<b>22 534</b>
<b>Ärikulud</b>			
Kaubad, toore ja materjal		-106 227	-22 001
Tegevuskulud		-10 893	-3 268
Tööjõukulud		-5 990	-2 266
Põhivara kulud		-262	-42
Muud ärikulud		-295	-225
<b>Ärikulud kokku</b>	<b>9</b>	<b>-123 667</b>	<b>-27 802</b>
<b>Ärikasum (Ärikahjum)</b>		<b>133 181</b>	<b>-5 268</b>
<b>Finantstulud ja-kulud kokku</b>	<b>10</b>	<b>20 244</b>	<b>-1 042</b>
<b>Maksueelne kasum (Maksueelne kahjum)</b>		<b>153 425</b>	<b>-6 310</b>
Tulumaksukulu		-16 355	-
Kinnisvaramaks		-25	-
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>		<b>137 045</b>	<b>-6 310</b>
Emaettevõtte omanike osa kasumist (kahjumist)		107 884	-6 275
Vähemusosaluse osa		29 161	-35

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

## KONSOLIDEERITUD BILANSS

Tuhandetes kroonides

	Lisad	31.12.2005	31.12.2004
<b>Käibevara</b>			
Raha ja rahaekvivalendid	11	2 883	159
Nõuded ostjate vastu	12	3 853	809
Lühiajalised laenuõuded	13	40 659	-
Muud lühiajalised nõuded	13	893	6
Intressinõuded	31	16	-
Ettemaksed		651	2 240
Ettemaksed pikaajalise finantsinvesteeringu eest		6 744	-
Kinnisvara müügiks	14	79 173	84 711
<b>Käibevara kokku</b>		<b>134 872</b>	<b>87 925</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised laenuõuded	18	117	494
Muud pikaajalised nõuded	19	91	3 744
Sidusettevõtted	16	24 488	672
Kinnisvarainvesteeringud	20	206 058	202
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	21	3 777	245
Firmaväärtus	22	2 886	-
<b>Põhivara kokku</b>		<b>237 417</b>	<b>5 357</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>372 289</b>	<b>93 282</b>
<b>Kohustused ja omakapital</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Saadud lühiajalised laenud	23	64 981	38 791
Ostjate ettemaksed	24	6 292	2 931
Võlad hankijatele	25	9 880	7 474
Viitvõlad	25	4 300	761
Maksuvõlad	25	2 548	128
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>88 001</b>	<b>50 085</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Saadud pikaajalised laenud	23,26	62 315	30 457
Muud pikaajalised võlad		-	160
Edasilükkunud tulumaksukohustus	29	16 205	-
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>78 520</b>	<b>30 617</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>166 521</b>	<b>80 702</b>
<b>Omakapital</b>			
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Osakapital		73 511	17 550
Reservid		10	10
Realiseerimata kursivahed		335	153
Jaotamata kasum (kahjum)		102 751	-5 133
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>176 607</b>	<b>12 580</b>
Vähemusosaluse osa		-	35
Vähemusosaluse kahjum		-	-35
<b>Vähemusosaluse osa kokku</b>		<b>29 161</b>	<b>-</b>
<b>Omakapital kokku</b>	<b>28</b>	<b>205 768</b>	<b>12 580</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>372 289</b>	<b>93 282</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



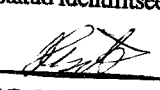
AS Deloitte Audit Eesti

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes kroonides

	Lisad	2005	2004
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		137 046	-6 275
Investeeringu ümberhindluse kasum/kahjum		-23 596	-658
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	21	-130 038	-
Kasum finantsinvesteeringu müügist	10	-541	-
Põhivara kulum	22	262	42
Intressitulu		-4 814	-1 409
Intressikulu		4 667	720
Realiseerimata kursivahed		126	153
<b>Muutused käibevaras ja kohustustes</b>			
Ostjatelt laekumata arvete muutus		-7 351	-759
Muude lühiajaliste nõuete muutus		-1 102	1 259
Ettemaksete muutus		1 923	3 101
Kinnisvara müügiks		22 834	-58 999
Ostjate ettemaksete muutus		-1 671	2 425
Hankijatele tasumata arvete muutus		18 333	4 763
Maksuvõlgade muutus		18 625	62
Muude viitvõlgade muutus		2 185	674
Muude pikaajaliste võlgade muutus		0	-371
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>36 888</b>	<b>-55 272</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Investeeringu soetamine		-29 920	-
Investeeringu müük		3 390	-
Ettemaksed finantsinvesteeringu osa eest		-6 744	-2 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	21	-33 723	-202
Materiaalse põhivara soetamine	22,23	-2 062	-217
Antud laenud		-42 386	-4 209
Antud laenude tagasimaksed		4 262	2 358
Saadud intressid		1	144
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-107 182</b>	<b>-4 126</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Emiteeritud osad		15	-
Võetud laenud		150 904	70 695
Võetud laenude tagasimaksed		-69 621	-11 035
Kapitalirendi tagasimaksed		-229	-
Makstud intressid		-8 051	-813
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>73 018</b>	<b>58 847</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>2 724</b>	<b>-551</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		159	710
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 883	159
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>2 724</b>	<b>-551</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

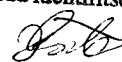

  
AS Deloitte Audit Eesti

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes kroonides

	Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osaluse osa	Kokku
	Osa-kapital	Reserv-kapital	Kursi-vahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2003</b>	<b>100</b>	-	-	<b>1 152</b>	<b>1 252</b>	-	<b>1 252</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	10	-	-10	0	-	-
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	-	-	153	-	153	-	153
Soetatud vähemusosaluse osa	-	-	-	-	-	35	35
Vähemusosaluse kahjum	-	-	-	-	-	-35	-35
Osakapitali suurendamine	17 450	-	-	-	17 450	-	17 450
2004.a. puhaskahjum	-	-	-	-6 275	-6 275	-	-6 275
<b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>	<b>17 550</b>	<b>10</b>	<b>153</b>	<b>-5 133</b>	<b>12 580</b>	<b>0</b>	<b>12 580</b>
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	-	-	182	-	182	-	181
Osakapitali suurendamine	55 961	-	-	-	55 961	-	55 961
2005.a. puhaskasum	-	-	-	107 884	107 884	29 161	137 081
<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>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Q Vara OÜ ning tema tütar- ja sidusettevõtete (edaspidi Kontsern) 31.12.2005 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja allkirjastatud juhatuse poolt 20.07.2006.

Q Vara OÜ (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, mille töötajate arv ühes tütaretevõtete ga ulatus 2005. aastal keskmiselt 33 inimeseni (2004: 9). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 6 „Segmendiaruandlus” ning tütaretevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis ning alustatakse tegevust Leedus.

### Lisa 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

Q Vara OÜ ning tema tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) nõuetega. 2005. aastal rakendas Kontsern esimest korda IFRS'i. Seoses IFRS-le üleminekuga on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitusviisi, mis annab parema ülevaate Kontserni tuludest, varadest ja kohustustest. 2004. aasta võrreldavad andmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja soetusmaksumuse meetodil.

#### Konsolideerimise alused

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

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 poolte tütaretevõtte hääleõiguslikest osadest.

Tütaretevõtte varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil Kontsern omandas valitseva mõju või kontrolli ning konsolideerimine lõpetati kuupäevast, mil Kontserni 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 õiglasel väärtuses. Erinevus äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglasel väärtuse vahel on loetud firmaväärtuseks. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna, arvestuspõhimõtteid positiivse firmaväärtuse edasiseks mõõtmiseks on toodud lisas 5.

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.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsele 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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



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 võörkapitaliga, hinnatakse vajadusel vastavat laenuõuet sidusettevõtte vastu alla.

Detailne informatsioon Q Vara OÜ tütar- ja sidusettevõtete kohta on esitatud lisades 15-17 lehekülgedel 26-27.

Vähemusosaluse osa on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis omakapitali koosseisus eraldi real.

### Lisa 3. Arvestusprintsipiide ja esitusviisi muudatused

Kuni 2004. aasta lõpuni koostas Kontsern oma raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Käesolev aastaruanne on esimene aastaruanne, mis on koostatud kooskõlas IFRS-ga nagu need on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt. IFRS-le üleminekul on lähtutud IFRS 1 "IFRS Esmakordne rakendamine" nõuetest. Kontserni IFRS-le ülemineku kuupäevaks on 1.01.2004 ning rakendamise kuupäevaks 1.01.2005.

#### Kinnisvarainvesteeringute kajastamine


Olulisemat mõju Kontserni finantstulemustele avaldab üleminek kinnisvarainvesteeringute kajastamisele õiglasest väärtuses vastavalt IAS 40. Kuni 2005. aasta lõpuni kajastati kõik Kontserni investeeringud kinnisvarasse varudes, mis ei andnud tõest pilti Kontserni varade õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine varudest õiglasest väärtuses kajastatavaks kinnisvarainvesteeringuks võimaldas Kontsernil välja tuua investeeringute väärtuse kasvu, mis 2005. aastal oli kokku 130 038 tuhat krooni (lisa 20). Õiglase väärtuse määramisel kasutas Kontsern väliliste sõltumatute ekspertide hinnangut.

#### Uued finantsaruandluse standardid ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused.

Aruande koostamise hetkeks on vastu võetud mitmeid uusi finantsaruandluse standardeid ning nende tõlgendusi, mis muutuvad kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2006 algavate perioodide aruannetele, mida Kontsern ei ole ennetähtaegselt rakendanud. Kontsernile avaldavad mõju järgmised IAS muudatused:

IAS 1 muudatus – Finantsaruannete esitamine: Omakapitali puudutava informatsiooni avalikustamine, mis rakendub alates 1. jaanuarist 2007 või hiljem. Standard nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes.

IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon ja täiendav lisa IAS 1, Finantsaruannete esitamine, jõustub alates 1. jaanuarist 2007. IFRS 7 tutvustab uusi lisade nõudeid selleks, et parandada finantsinstrumentide kohta käiva informatsiooni esitlust. See nõuab kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni esitamist finantsinstrumentidest tulenevate riskide kohta, sisaldades spetsiifilisi miinimumnõudeid krediidiriski, likviidsusriski ja tururiski (sh. ka tururiski sensitiivsusanalüüsi) kohta. Sellega asendatakse IAS 30, pankade ja samalaadsete finantsasutuste finantsaruannetes avalikustatav informatsioon ja IAS 32 Finantsinstrumendid: avalikustamine ja esitamine. Nimetatud standard kehtib kõikidele ettevõtetele, kes esitavad oma aruandluse vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele. Täiendus IAS-le 1 tutvustab täiendavaid nõudeid ettevõtte kapitali ja kapitalijuhtimise lisadele. Ettevõtte juhtkond kaalub nimetatud täienduste rakendamist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:  
  
 AS Deloitte Audit Eesti

Kontserni juhtkond on arvamusel, et alljärgnevate standardite muudatused ja täiendused ei avalda Kontserni finantsaruannetele olulist mõju:

IAS 19 täiendus - Hüvitised töövõtjatele

IAS 21 muudatus - Valuutakursside muutuste mõju

IAS 39 täiendus - Rahavoogude riskimaandamise kajastamine prognoositava kontsernisisesega tehingu puhul

IAS 39 täiendus - Õiglase väärtuse optsoon

IAS 39 ning IFRS 4 täiendus - Finantsgarantii lepingud

IFRS 6 - Maavarade uuring ja hindamine

IFRIC 4 - Kindlaksmääramine, kas kokkulepe sisaldab renti

IFRIC 5 - Õigus osalusele kahjustamise, taastamise ja keskkonna parandamise fondides

IFRIC 6 - Spetsiifilisel turul osalemisest tulenevad kohustused – Elektri- ja elektroonikakaupade jäätmed

IFRIC 7 – Finantsaruannete korrigeerimise rakendamine vastavalt IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivses majanduskeskkondades

IFRIC 8 – Aktsiakompensatsioonid vastavalt IFRS 2

IFRIC 9 – Varjatud derivatiivide ümberhindamine

#### Lisa 4. Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega eeldab juhtkonnapoolsete hinnangute ja otsuste tegemist, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamis põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste realiseerumise tõenäosusest tulenevat esitamise viisi ning aruande perioodile omistatavaid tulusid ja kulusid.

##### Juhtkonnapoolsed otsused

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

##### Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks on lähtunud juhtkonna soetusjärgsest kavatsusest objektide edasise kasutamisel. Varade klassifitseerimise täpsust kahandavad juhtkonnast sõltumatud välised otsused nagu maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jmt.

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

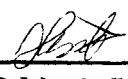
2005. aastal ei olnud Kontsernil kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvarainvesteeringuid.

##### Peamised hindamise bakindlused

Juhtkonnapoolsete hinnangute alusteks on kogemused ning olemasolevad faktid ja teadmised 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 ilmnemise risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

##### Firmaväärtus – väärtuse languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügiikulused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond

Allkirjastatud ja identifitseerimiseks;  
  
 ASDeloitte Audit Eesti

prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdiseväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2005 seisuga 2 886 tuhat krooni (2004:0). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest on toodud lisas 5.

#### Kinnisvarainvesteeringud – õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel on arvesse võetud võrreldavaid turutehinguid ning võimalikku ehitusõiguse mahtu ja hinda. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvara bilansiline maksumus oli 31.12.2005 seisuga 206 058 tuhat krooni. Detailsem informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta on esitatud lisas 20.

### **Lisa 5. Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest**

#### Segmendiaruandlus

Segmendiaruandluse kujundamisel on lähtutud Kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Peamiseks segmenteerimise aluseks on äritegevuse liik, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Kontserni äritegevuse segmentid on:

- ✓ kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkondade arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse;
- ✓ ehitus: ehituse peatöövõtt ja järelvalve;
- ✓ investeeringute haldamine: investeeringud kinnisvaraga mitteseotud ärivaldkondadesse.

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 finantskulud, 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.

Kontserni teiseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus. Geograafiliselt on eristatud Eesti ja Läti segmente.

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

Välisvaluutaks on loetud peale Eesti krooni kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

  
AS Deloitte Audit Eesti

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajate konsolideerimisel hinnatakse viimaste varad ja kohustused bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Tulude ja kulude konverteerimisel kasutatakse aasta keskmist välisvaluutakurssi. Ümberhindamisest tekkinud kursivahed kajastatakse omakapitalis eraldi kursivahede real.

#### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoivuseid pankades, tähtajalisi hoivuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

#### Finantsvarad ja –kohustused

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. Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapooltele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja –kohustuste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes/ omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservina.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses, millest arvestatakse maha põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

#### Kinnisvara müügiks

Müügiks valmis kinnisvara ja lõpetamata ehitised on arvele võetud soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud transpordi- ja ning teistest otsestest väljaminekute, millest on maha arvatud hinnaalandid.

#### Kinnisvarainvesteeringud

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

#### Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Pärast esmast arvele võtmist kajastab Kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksete ja võimalike väärtuse langusest tulenevate allahindlustega, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Kui on tõenäoline, et Kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele, hinnatakse nõuded alla. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe. Seejuures hinnatakse iga konkreetse nõude laekumist eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Võimalikud

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



Auditors: Ernst & Young

väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes perioodi kuluna. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

#### Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtusel ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla ostjate olulised finantsraskused, pankrott või oma kohustuste mittetäitmine ettevõtte ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe, milleks on tulevikus oodatavate rahavoogude summa, diskonteeritud efektiivse intressimääraga.

#### Varade väärtuse langus

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 usaldusväärsele mõõdetavale tuleviku 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 usaldusväärsele mõõta.

Vajadusel vähendatakse vara bilansilist maksumust läbi nõuete allahindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes. Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärsele seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist, siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes.

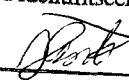
#### Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid 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 ja –asukohta. 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 bilansilisest 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%
- ✓ kontoritehnika – 25%
- ✓ arvutustehnika - 33%

Maad ei amortiseerita.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

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 väärtuste 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 õiglase väärtus. Sellised immateriaalsed varad on firmaväärtusest eraldi kajastatud vaid juhul, kui varade õiglast väärtust sai usaldusväärse 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.

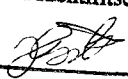
Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid varasid ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga on iga bilansipäeva seisuga hinnatud, kas vara kasulik eluiga pole muutunud piiritletavaks. Määramata kasuliku eluea muutumisel piiratuks on alustatud vara amortiseerimist ning vajalikud korrigeerimised on 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 kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansilise maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist 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 lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud on kajastatud tekkepõhiselt periodiseeritud kasumiaruandes real „finantstulud ja -kulud“. Varade (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid) ehitamise finantseerimisega seotud intressid alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumuse hulgas.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:  
  
 AS Deloitte Audit Eesti

Rendiarvestus

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on bilansis kajastatud rendilepingu jõustumisel õiglasel väärtuses. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kohustused töövõtjate ees

Samuti sisaldavad kohustused töövõtjate ees lisaks ka töölepingute ja kehtivate Eesti Vabariigi seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust bilansipäeva seisuga. Puhkusetasude ja preemiate maksmiseks arvestatud kohustust kajastatakse koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksudega bilansis real võlad töövõtjatele ja kasumiaruandes tööjõukuludena.

Emiteeritud võlakirjad

Emiteeritud võlakirjad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kasutades efektiivset intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatud eraldised on moodustatud vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiliselt või konstruktiivselt kehtiv kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist ja mille suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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 kasumit väljamakstavaid dividende. 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 lisas 30.

Leedus ja Lätis maksustatakse ettevõtete teenitud kasumit, mida on korrigeeritud kohalikus seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega (lisa29).

Edasilükkunud tulumaksu kohustus kajastatakse kõigi maksustavate ajutiste erinevustega varade ja kohustuste maksubaasi ja nende konsolideeritud aruandes toodud bilansiliste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata 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. Kontsern ei kajasta edasilükkunud tulumaksu vara, lähtudes konservatiivsuse printsiibist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Kohustuslik reservkapital

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

Tulu kajastamine

Tulu on kajastatud tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu on kajastatud vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärsest mõõdetavas määras.

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 loetud müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad on esitatud ostjate ettemaksetena.

Tulu kajastamine pikaajalistest teenuslepingutest

Pikaajaliste teenuslepingute (ehituslepingud) tulude ja kulude kajastamisel on kasutatud valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja oli bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid valmidusastme meetodil arvestatud tulust erinevas summas, siis nimetatud vahe on bilansis kajastatud kas kohustuse või nõudena.

Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, siis on oodatav kahjum esitatud koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Muude kaupade müük

Tulu kaupade müügist on kajastatud kauba omandiõigusega seotud oluliste riskide ja tulude üleminekul ostjale ning juhul, kui müügitulu summat sai usaldusväärsest määrata.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

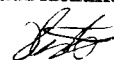
**Lisa 6. Segmendiaruandlus**

Tuhandetes kroonides

Seisuga 31.12.2005 või 2005. aasta kohta

	Kinnisvara arendus	Ehitus	Inves- teeringute haldamine	Elimi- neerimised	Kokku
Kontserniväline müügitulu	126 568	46	-	-	126 614
Kontserniväline muu äritulu	130 234	-	-	-	130 234
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	-	38 495	-	-38 495	0
<b>Tulu Kokku</b>	<b>256 802</b>	<b>38 541</b>	<b>-</b>	<b>-38 495</b>	<b>256 848</b>
<b>Segmendi ärikasum</b>	<b>133 064</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133 188</b>
Kontserni finantstulud ja -kulud	19 944	-44	299	38	20 237
Kinnisvaramaks	-25	-	-	-	-25
Tulumaksukulud	-16 355	-	-	-	-16 355
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>136 684</b>	<b>62</b>	<b>299</b>	<b>-</b>	<b>137 045</b>
<b>Varad</b>					
Segmendi varad	368 815	9 062	7 079	-13 516	371 440
<b>Varad kokku</b>	<b>368 815</b>	<b>9 062</b>	<b>7 079</b>	<b>-13 516</b>	<b>371 440</b>
<b>Kohustused</b>					
Segmendi kohustused	164 387	8 960	5 740	-12 465	166 622
<b>Kohustused kokku</b>	<b>164 387</b>	<b>8 960</b>	<b>5 740</b>	<b>-12 465</b>	<b>166 622</b>
<b>Investeeringud põhivarasse</b>					
Segmendi investeeringud põhivarasse	2 466	1 291	-	-	3 802
<b>Investeeringud põhivarasse kokku</b>	<b>2 466</b>	<b>1 921</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 802</b>
<b>Amortisatsiooni- ja allahindluskulu</b>					
Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu	220	45	-	-	265
Segmendi ärikasumis sisalduv allahindluskulu	5	-	-	-	5
<b>Amortisatsiooni- ja allahindluskulu kokku</b>	<b>225</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>270</b>
<b>Mitterahalised tulud ja kulud (v.a. kulum)</b>					
Kasum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	130 038	-	-	-	130 038
<b>Mitterahalised tulud ja kulud kokku</b>	<b>130 038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130 038</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Seisuga 31.12.2004 või 2004. aasta kohta

	Kinnisvara arendus	Ehitus	Inves- teeringute haldamine	Elimi- neerimised	Kokku
Kontserniväline müügitulu	22 534	-	-	-	22 534
Kontserniväline muu äritulu		-	-	-	-
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt		-	-	-	-
<b>Tulu Kokku</b>	<b>22 534</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 534</b>
<b>Segmendi ärikahjum</b>	<b>-5 267</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 267</b>
Finantstulud ja -kulud				-	-1 042
Tulumaksukulud	-	-	-	-	-
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6 309</b>
<b>Varad</b>					
Segmendi varad	93 242	-	40	-	93 282
<b>Varad kokku</b>	<b>93 242</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>93 282</b>
<b>Kohustused</b>					
Segmendi kohustused	80 736	-	-	-	80 736
<b>Kohustused kokku</b>	<b>80 736</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80 736</b>
<b>Investeeringud põhivarasse</b>					
Segmendi investeeringud põhivarasse	219	-	-	-	219
<b>Investeeringud põhivarasse kokku</b>	<b>219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>219</b>
<b>Amortisatsioonikulu</b>					
Segmendi ärikasumis sisalduv amortisatsioonikulu	42	-	-	-	42
<b>Amortisatsioonikulu kokku</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>

**Lisa 7. Müügitulu geograafiline jaotumine**

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
Eesti	126 614	22 534
<b>Kokku</b>	<b>126 614</b>	<b>22 534</b>

**Lisa 8. Muud äritulud**

Tuhandetes kroonides

Muud äritulud	2005	2004
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	130 038	-
Tulud mittepõhitegevusega seotud müügist	142	-
Muud tulud	54	-
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>130 234</b>	<b>-</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 9. Ärikulud**

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
<b>Müüdnud kinnisvara ehitus- ja arenduskulud</b>		
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-25 198	-6 293
Ostetud ehitusteenus	-81 028	-15 708
Tööjõukulud	-2 057	-480
Muud kulud	-251	-
<b>Müüdnud kinnisvara ehitus- ja arenduskulud kokku</b>	<b>-108 534</b>	<b>-22 481</b>
<b>Turustuskulud</b>		
Reklaamikulud	-905	-306
Vahendustasud	-721	-403
Tööjõukulud	-1 949	-696
Muud turustuskulud	-74	-35
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-3 649</b>	<b>-1 440</b>
<b>Üldhalduskulud</b>		
Tööjõukulu	-1 984	-1 090
Büroo tegevuskulud	-8 497	-2 558
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-463	-28
Põhivara kulum (vt. lisa 22)	-265	-42
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-57	-
Muud kulud	-218	-162
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-11 484</b>	<b>-3 880</b>
<b>Ärikulud kokku</b>	<b>-123 667</b>	<b>-27 801</b>

**Lisa 10. Finantstulud ja -kulud**

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
Kahjum tütarettevõtte müügist	-6	-
Kahjum tütarettevõtete allahindlusest	-	-12
Kapitaliosaluse kasum sidusettevõtetest	23 596	658
Kasum lühiajalise finantsinvesteeringu müügist	547	-
Intressitulud	71	1 409
Intressikulud	-3 989	-1 849
Kasum/ kahjum valuutakursimuutusest	-255	-1 248
Muud finantstulud ja -kulud	280	-
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>20 244</b>	<b>-1 042</b>

**Lisa 11. Raha ja rahaekvivalendid**

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Nõudmiseni hoisused	2 883	159
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>2 883</b>	<b>159</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 12. Lühiajalised laenuõuded**

Tuhandetes kroonides

	Laenujääk 31.12.2005	Tähtaeg	Laenujääk 31.12.2004	Tähtaeg	Intressimäär
Laenud seotud osapooltele (lisa 31)	19 112	31.12.2006	-	-	0%-3,5%
Sihtotstarbeline laen eraisikutele <sup>1</sup>	21 547	31.12.2006	-	-	0%
<b>Lühiajalised laenuõuded kokku</b>	<b>40 659</b>		<b>-</b>		

**Lisa 13. Nõuded**

Nõuded ostjate vastu

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjate tasumata summad	3 877	840
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-24	-31
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>3 853</b>	<b>809</b>

Muud lühiajalised nõuded

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
Investeeringu müügist laekumata	797	-
Muud lühiajalised nõuded	96	6
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>893</b>	<b>6</b>

**Lisa 14. Kinnisvara müügiks**

Tuhandetes kroonides

Sisu järgi	31.12.2005	31.12.2004
Edasimüügiks soetatud kinnistud	35 156	11 242
Muud edasimüügiks soetatud kaubad	3 882	68 185
Materjalid ja valmistoodang	32 119	3 429
Ettemaksed tarnijatele(sisu järgi)	8 016	1 855
<b>Varud kokku</b>	<b>79 173</b>	<b>84 711</b>

Arendatavaid kinnistuid ja müümata kortereid oli seisuga 31.12.2005 panditud Kontserni laenukohustuste tagatiseks kokku summas 58 432 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2004 oli panditud arendatavate kinnistute ja müümata korterite bilansiliseks väärtuseks 69 808 tuhat krooni.

<sup>1</sup> Sihtotstarbeline laen eraisikutele investeeringute soetamiseks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 15. Kontserni tütarettevõtted**

Tuhandetes kroonides

Ettevõtte	Asukohamaa	Osalus 31.12.2004	Osalus 31.12.2005
Q Ehitus OÜ	Eesti	-	60%
Q Estate UAB	Leedu	-	100%
Multi Metall Kinnisvara OÜ	Eesti	-	100%
Merona Group OÜ <sup>2</sup>	Eesti	32,25%	100%
Urbanfors OÜ	Eesti	100%	100%
Q Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	100%	85%
Zebra SIA	Läti	50%	100%
Quality Nami SIA	Läti	75%	75%
Q Flight SIA	Läti	-	50,03%
Labais Krasts SIA	Läti	-	50,03%

**Kontsern loovutas 2005.aastal osaluse Q Estate SIA-s**

Ettevõtte	Võõrandatud osaluse suurus	Müügihind	Kahjum võõrandamisest
SIA Q Estate <sup>1</sup>	15%	-	-6
<b>Kokku</b>		-	<b>-6</b>

**2005. aastal suurendas Kontsern osalusi järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:**

Ettevõtte	Juurde omandatud osalus	Soetusmaksumus	Tehingust tulenev firmaväärtus
Merona Grupp OÜ	67,75%	4 161	2 667
Zebra SIA	50%	217	217
Labais Krasts SIA	50,03%	45	2

**Lisa 16. Kontserni sidusettevõtted**

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 31.12.2004	Osalus 31.12.2005
Digitech OÜ	Eesti	Investeeringute haldamine	-	24%
Stansfield OÜ*	Eesti	Kinnisvara arendus	-	50%
Merona Group OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	32,25%	100%
Q Flight SIA	Läti	Kinnisvara arendus	-	50%

2005.aastal suurendati osalust Merona Group OÜ-s ning alates 17.02.2005 on Merona Group OÜ Kontserni tütarettevõtte.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Sidusettevõtete osaluste väärtused

Tuhandetes kroonides

	Merona Group OÜ	Digitech OÜ	Stansfield OÜ	Sidus- ettevõtte kokku
<b>Osaluse % 01.01.2004</b>	<b>32%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	-
<b>Soetusmaksumus 01.01.2004</b>	<b>14</b>	-	-	<b>14</b>
Kapitaliosaluse kasum	658	-	-	658
<b>Osaluse % 31.12.2004</b>	<b>32,3%</b>	<b>0%</b>	-	-
<b>Osalus 31.12.2004</b>	<b>672</b>	-	-	<b>672</b>
<b>Omandatud osalused 2005. aastal</b>				
Omandatud osaluse %	68%	24%	50%	-
Omandatud osaluse soetusmaksumus	4 174	864	28	5 066
Kapitaliosaluse kasum	67	897	22 632	23 596
Ümberklassifitseerimine tütaretevõtteks	-4 846	-	-	-4 846
<b>Osaluse % 31.12.2005</b>	-	<b>24%</b>	<b>50%</b>	-
<b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005</b>	-	<b>1 761</b>	<b>22 660</b>	<b>24 488</b>
<b>Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005</b>	-	<b>1 761</b>	<b>22 660</b>	<b>24 488</b>

**Lisa 17. Äriühendused ja tütaretevõtete asutamised**

Tuhandetes kroonides

Kontsern omandas (asutas) 2005. aastal järgmised tütar- ja ühissettevõtted:

Ettevõtte	Omandatud osaluse suurus	Segment	Soetusmaksumus
Q Ehitus OÜ	60%	Ehituse peatöövõtt	29
Multi Metall Kinnisvara OÜ	100%	Kinnisvara arendus	25 000
Q Estate UAB	100%	Kinnisvara arendus	45
Stansfield OÜ	50%	Kinnisvara arendus	28
Digitech OÜ	24%	Investeeringute haldamine	864
Q Flight SIA	50,03%	Kinnisvara arendus	30
<b>Kokku</b>			<b>25 996</b>

Kontsern omandas (asutas) 2004. aastal järgmised tütar- ja ühissettevõtted:

Ettevõtte	Omandatud osaluse suurus	Segment	Soetusmaksumus
Urbanfors OÜ	100%	Investeeringute haldamine	52
Zebra SIA	50%	Kinnisvara arendus	22
<b>Kokku</b>			<b>74</b>

**Lisa 18. Pikaajalised laenuõuded**

Tuhandetes kroonides

	Laenujääk 31.12.2005	Tähtaeg	Laenujääk 31.12.2004	Tähtaeg	Intressimäär
Laenud seotud osapooltele (lisa 31)	117	31.12.2008	112	31.12.2006	0%
Laenud eraisikutele	-	-	70	31.01.2006	4%
Laenud ettevõtetele	-	-	312	31.12.2007	0-25%
<b>Laenud kokku</b>	<b>117</b>	-	<b>494</b>	-	-

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 19. Muud pikaajalised nõuded**

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Ettemaksud maa eest	-	3 744
Deposiit rendipinna eest	91	-
<b>Kokku</b>	<b>91</b>	<b>3 744</b>

**Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud**

Tuhandetes kroonides

<b>Saldo seisuga 31.12.2003</b>	-
Soetused	202
<b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>	<b>202</b>
Soetused	33 724
Ümberklassifitseerimised varudest või varudesse	42 094
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	130 038
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>206 058</b>

2005. aasta lõpus muutis Kontsern oma arvestuspõhimõtet ja eelnevalt varudes kajastatud kinnistud klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuteks, mida kajastatakse õiglasel väärtuses. 2005. aasta lõpuga on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud arenduses mitteolev maa. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse kontsemivälise sõltumatute ekspertide hinnangut. Õiglase väärtuse leidmisel võeti arvesse võrreldavaid turutehinguid ning võimalikku ehitusõiguse mahtu ja hinda.

Kontsern on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2005. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 203 345 tuhat krooni.

2005. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringutesse on kapitaliseeritud laenukasutuse kulused kokku 2 438 tuhat krooni (2004:0).

Suurima kinnisvarainvesteeringuna oli 2005. aasta lõpu seisuga arvel kinnistu aadressil Maskavase tänav 264, Riias, mille soetusmaksumus oli 14 545 tuhat krooni (647 tuhat Läti latti). Vastavalt 2005. aasta detsembris koostatud kinnistu väärtuse hindamise aktile, milles eeldatakse kinnistu kasutust elamuarenduseks ning milles hinnati kinnistu väärtuseks 119 910 tuhat krooni (5 334 tuhat Läti latti) hindas Q Vara OÜ seoses IFRS raamatupidamise standarditele kinnistu bilansis ümber õiglasesse väärtusesse, saades ümberhindluse kasumit 105 366 tuhat krooni (4 687 tuhat Läti latti). Hindamisakt koostati kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles rahavood on tuletatud prognoositava müügikäibe ja arenduskulude, sh vastav kasum, vahena. Aasta lõpu seisuga oli kinnistu kajastatud kinnisvarainvesteeringuna ning kinnistule korterelamu arendamiseks ei olnud ehitusluba veel väljastatud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks.



AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 21. Materiaalne põhivara**

Tuhandetes kroonides

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
<b>Jääkväärtus 31.12.2003</b>	-	69	69
Ostud ja parendused	-	218	218
Aruandeaasta kulum	-	-42	-42
<b>Jääkväärtus 31.12.2004</b>	-	245	245
<b>Soetusmaksumus 31.12.2004</b>	-	301	301
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2004</b>	-	-56	-56
Ostud ja parendused	894	2 540	3 434
Müügid ja likvideerimine	-	-67	-67
Aruandeaasta kulum	37	-224	-261
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	857	2 494	3 351
<b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>	894	2 774	3 668
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2005</b>	37	-280	-317

Seisuga 31.12.2005 on materiaalse põhivara eest tasumata kokku 1 799 tuhat krooni (2004:0).

**Lisa 22. Immateriaalne põhivara**

Tuhandetes kroonides

	Firmaväärtus	Projektid ja litsentsid	Kokku
<b>Jääkväärtus 31.12.2003</b>	-	-	-
<b>Jääkväärtus 31.12.2004</b>	-	-	-
<b>Soetusmaksumus 31.12.2004</b>	-	-	-
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2004</b>	-	-	-
Ostud	2 886	427	3 313
Kulum	-	1	1
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	2 886	426	3 312
<b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>	2 886	427	3 313
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2005</b>	-	1	1

Immateriaalse põhivara all on lisaks tütarettevõtete ostust tulenevale positiivsele firmaväärtusele kajastatud korterelamute ehitusprojektid summad 413 tuhat krooni ja ehitusteabe andmebaasi litsentsitasu summas 14 tuhat krooni.

**Lisa 23. Laenukohustused**Lühiajalised laenukohustused

Tuhandetes kroonides

	Laenujääk 31.12.2005	Tähtaeg	Laenujääk 31.12.2004	Tähtaeg	Intressimäär
Laen Sampo pank	12 068	31.12.2006	-	-	Euribor+2,0%-4%
Laen Hansapank	12 566	30.12.2006	573	15.06.2005	Euribor+2,0%-3%
Laen Nordea pangast	-	-	18 278	31.12.2005	Euribor+3,0%-4%
Laen Parex pangast	-	-	17 266	31.05.2002	Euribor+3,5%
Arvelduskrediit Hansapangast	6 670	13.01.2007	-	-	5%
Laenud ettevõtetele	33 247	25.11.2006	2 424	31.03.2005	15%-25%
Laenud eraisikutelt	-	-	250	12.03.2005	20%
Kapitalirendikohustus	430	15.11.2008	-	-	-
<b>Laenud kokku</b>	<b>64 981</b>	-	<b>38 791</b>	-	-

Kõik Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



ASD Leiva Audit Eesti

Pikaajalised laenukohustused  
Tuhandetes kroonides

	Laenujääk	Tähtaeg	Laenujääk	Tähtaeg	Intressimäär
	31.12.2005		31.12.2004		
Laen AS Sampo pangast	18 000	21.10.2007	-	-	Euribor+3,0%
Läti Nord LB pangast	39 655	31.12.2007	8 036	31.12.2007	3,5-5%
Laenud emattevõtetele	-	-	10 608	31.12.2006	0%
Laenud ettevõtetele	-	-	9 750	25.11.2006	25%
Laenud eraisikutelt	-	-	2 063	31.12.2006	0%
Kapitalirendikohustus (vt. lisa 26)	1 427	31.12.2006	-	2010	5%
Laenud seotud osapooltelt	3 233	31.12.2007	-	-	0%
<b>Laenud kokku</b>	<b>62 315</b>	<b>-</b>	<b>30 457</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kõik Kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

**Lisa 24. Ostjate ettemaksed**

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Kinnisvara müügiga seoses saadud ettemaksed	6 292	2 931
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>6 292</b>	<b>2 931</b>

**Lisa 25. Muud võlad**

Viitvõlad

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Võlgnevus töövõtjatele	722	347
Intressivõlad	2 317	414
Muud viitvõlad	1 261	-
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>4 300</b>	<b>761</b>

Maksuvõlad

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Üksikisiku tulumaks	218	36
Sotsiaalmaks	355	72
Töötus- ja pensionikindlustusmaksed	24	9
Ettevõtte tulumaks	112	11
Käibemaks	1 839	-
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>2 548</b>	<b>128</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 26. Kapitali ja kasutusrendid**

Kapitalirent – kontsern kui rendilevõtja (vt. Lisa 24)  
Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	430	344
2-5 aastat	1 427	1 296
<b>Rendimaksete miinimumsumma kokku</b>	<b>1 857</b>	<b>-</b>
<b>Tuleviku intressikulu</b>	<b>217</b>	<b>-</b>
<b>Miinumsumma nüüdisväärtus kokku</b>	<b>1 640</b>	<b>1 640</b>

2004. aastal kapitalirendilepingud puudusid.

	31.12.2005	31.12.2004
<b>Renditud vara bilansiline väärtus:</b>		
Materiaalne põhivara	1 714	-
<b>Kokku renditud vara bilansiline väärtus</b>	<b>1 714</b>	<b>-</b>

Kasutusrent – kontsern kui rendilevõtja  
Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Kuni 1 aasta	1 544	552
2-5 aastat	3 129	1 265
<b>Kokku</b>	<b>4 673</b>	<b>1 817</b>

**Lisa 27. Panditud varad**

Tuhandetes kroonides

Q Vara Kontsern on oma võlakohustuste tagatiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2005	31.12.2004
Varudena kajastatud kinnisvara	58 432	81 355
Kinnisvarainvesteeringud	203 345	-
<b>Kokku tagatiseks panditud varad</b>	<b>261 777</b>	<b>81 355</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 28. Osakapital**

2005. aasta lõpu seisuga oli Q Vara OÜ osakapitali suuruseks 73 511 tuhat krooni (2004: 17 550 tuhat krooni). Vastavalt Q Vara OÜ põhikirjale oli 2005. aasta lõpu seisuga minimaalseks osakapitali suuruseks 70 000 tuhat krooni ja maksimaalseks osakapitali suuruseks 280 000 tuhat krooni.

2005. aastal viis Q Vara OÜ läbi osakapitali suurendamise 73 511 tuhat kroonini, mille eest tasuti mitterahalise sissemaksega summas 55 961 tuhat krooni. Mitterahalise sissemakse esemeks oli SL Productions OÜ nõuded Q Vara OÜ vastu, mis tulenesid:

(1) LHV Global Opportunity AS ja SLProductions OÜ vahel sõlmitud nõude loovutamise lepingust, mille alusel SL Productions OÜ omandas Global Opportunity AS-ilt Q Vara OÜ ja LHV Global Opportunity AS vahel sõlmitud laenulepingust tuleneva nõude Q Vara OÜ vastu summas 28 892 tuhat krooni,

(2) AS LHV Arbitrage ja SLProductions OÜ vahel sõlmitud nõude loovutamise lepingust, mille alusel SL Productions OÜ omandas Q Vara OÜ ja AS LHV Arbitrage vahel sõlmitud laenulepingust tuleneva nõude Q Vara OÜ vastu summas 17 069 tuhat krooni ning

(3) SLProductions OÜ ja Q Vara OÜ vahel sõlmitud laenulepingust tuleneva nõude summas 10 000 tuhat krooni.

Osakapitali suurendamise tagajärjel suurenes SL Productionsile kuuluva osa väärtus seniselt 8 775 tuhat kroonilt 64 736 tuhat kroonini ja osalus 88,1%. Osakapitali suurendamiseks omakapitaliks konverteeritud AS LHV Global Opportunity ja AS LHV Arbitrage laenusummadest tekib ettevõtte kohustus tasuda kokku 20% 2005., 2006. ja 2007. aasta konsolideeritud auditeeritud puhaskasumist eelnimetatud ettevõtetele.

**Lisa 29. Tulumaks**Eestis registreeritud ettevõtete tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77. Kuni 31.12.2005 kehtis maksumäär 24/76 ja kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

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.

	2005
Tulumaks	Läti
Kasum enne tulumaksustamist	100 723
<b>Tulumaks 15%</b>	<b>15 108</b>
Edasilükkunud tulumaks kinnisvara investeeringult	16 205
Muud maksustatavad tulud	150
<b>Kokku tulumaksukulu kasumiaruandes</b>	<b>16 355</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

  
 AS Deloitte Audit Eesti

### Lisa 30. Tingimuslikud kohustused

Kontserni jaotamata kasum moodustas 31.12.2005 seisuga 102 716 tuhat krooni (2004: -5 168 tuhat krooni). Kuna Kontsernil on kohustus maksta kokku 20% 2005., 2006. ja 2007. aasta auditeeritud konsolideeritud puhaskasumist AS LHV Global Opportunity'le ja AS LHV Arbitrage'ile, mis 2005. aasta puhaskasumist moodustab 21 577 tuhat krooni.

Arvestades kohustusliku reservkapitali kandmise minimaalset kohustust summas 5 394 tuhat krooni, oleks maksimaalselt võimalik maksta dividende summas 58 339 tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukohustus summas 17 426 tuhat krooni.

### Lisa 31. Finantsriskid ja nende juhtimine

#### Likviidsusrisk

Likviidsusrisi realiseerumise korral pole ettevõtte piisavalt likviidseid vahendeid, et õigeaegselt kohustusi tasuda. Q Vara puhul on oluline silmas pidada seda, et ettevõtte investeeringud on aasta esimeses pooles tavaliselt suhteliselt suured, samas kui käive tekib enamasti aasta lõpus. See tähendab, et aasta esimeses pooles tekkivate finantskohustuste täitmiseks peab ettevõtte olema tugev ja hästi juhitud rahajuhtimise ja finantseerimise süsteem.

Q Vara rahavoogude juhtimises on olulisel kohal nii müügitehingute struktuur kui ka Ettevõtte finantseerimistegevus. Arendusprojektide algfaasis on olulisteks finantseerimisallikateks klientidelt saadavad broneerimistasud. Samuti on oluline koht võõrfinantseerimisel. Q Varal on head suhted finantseerijatega ning samuti omatakse tugeva finantsalase kogemusega finantseerimismeeskonda. See hoiab Ettevõttele avatuna paljud erinevad finantseerimisallikad ning võimaldab võõrfinantseerimise kaudu vajaliku likviidsuse tagada.

2005. aasta lõpu seisuga oli Q Vara lühiajaliste kohustuste kattekordaja suuruseks 1,56. Võrreldes 2004. aasta lõpu seisuga on näitaja mõnevõrra vähenenud (2004: 1,76), kuid samas on oluliselt suurenenud tegelik maksevalmidus, kuna muude väga likviidsete käibevarade osakaal on suurenenud.

#### Valuutarisk

Q Vara OÜ tegevus on suunatud Balti riikide turule, mille valuutad on seotud Euroga. Seega nendel turgudel hetkel olulist valuutariski ei esine. Pikas perspektiivis sisaldab valuutarisk Euro suhtes fikseeritud kursi muutumist ebasoodsamaks, mis võib eelkõige realiseeruda Balti riikide üleminekul Euroopa ühisrahale. Käesoleval hetkel peame taolist arengut suhteliselt ebatõenäoliseks.

#### Intressirisk

Intressimäärarisk seisneb selles et seoses intressimäärade suurenemisega kasvavad oluliselt ettevõtte finantskulutused. Käesoleval hetkel on suurem osa Q Vara OÜ laenudest seotud EURIBOR-iga ning seega sõltub finantskulu suuresti Euroopa finantsturgude liikumisest. Intressiriski juhtimiseks jälgib Q Vara OÜ intressimäärade liikumise tulemusi riski maandamiseks kasutatavate instrumentide potentsiaalsete kuludega. Siiani intressiriski juhtimise instrumente kasutatud veel pole, kuna nende kasutamise kulu ületaks intressimäärade liikumisest tulenevaid kahjusid. Samuti on oluline, et kuna suur osa ehituslaene on suhteliselt lühiajalise iseloomuga (alla aasta), siis väga suuri kõikumisi intressimäärades sellise perioodi jooksul oodata ei ole.

#### Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk on risk, et ettevõtte ei suuda kaasata investeerimiseks ja tegevuse finantseerimiseks piisavalt finantsvahendeid. Q Vara puhul tähendab risk seda, et esineb mingi tõenäosus, et ettevõtte ei suuda tagada uute kinnistute ostu finantseerimist ning uute arendusprojektide ehituse finantseerimist, kuna omavahendeid pole piisavalt ning ettevõtte pole kättesaadavad ka välised finantseerimisallikad. Kuna Q Vara investeeringud on tulenevat tegevusalast suhteliselt suuremahulised, on finantseerimisriskil oluline mõju ettevõtte jätkusuutlikule arengule.

Finantseerimisriski maandamiseks on Q Varal erinevate projektide puhul välja töötatud mitmed erinevad finantseerimisalternatiivid ning pidevalt töötatakse investorsuhete ja usaldusväarsuse tugevdamisega. Samuti on Q Vara oma aruandluses ja suhetes investoritega lähtunud maksimaalsest läbipaistvusest, mis muudab ettevõtet investoritele atraktiivsemaks ning vähem riskantseks. Samuti maandavad finantseerimisriski ka head ajaloolised finantstulemused.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega**

Q Vara OÜ konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- ✓ omanikke;
- ✓ sidusettevõtteid ja tütarettevõtteid, mida ei konsolideerita;
- ✓ tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- ✓ eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

**Sidusettevõtted**

Tehingud sidusettevõtetega

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
Müügid	36	432
Intressitulu	-	144

Saldod sidusettevõtetega

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Lühiajalised nõuded	16 925	369
sh. Antud laenud	16 889	20
sh. Tasumata arved	36	349
<b>Nõuded sidusettevõtete vastu kokku</b>	<b>16 925</b>	<b>369</b>

**Muud seotud osapooled**

Müügid

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
Omanikega seotud ettevõtted	46	4
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	90	-
Müügid kokku	136	4

Ostud

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
Omanikega seotud ettevõtted	935	15 542
Juhatuseliige	-	221
<b>Ostud kokku</b>	<b>935</b>	<b>15 763</b>

Lühiajalised antud laenud

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Omanikega seotud ettevõtted	3	-
Emaettevõtte omanikele antud laenud	2 321	-
Juhatuseliikmetele antud laenud	117	406
<b>Antud laenud kokku</b>	<b>2 441</b>	<b>406</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Muud lühiajalised nõuded

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Omanikega seotud ettevõtted	105	-
Nõuded emaeettevõtte omanikele	22	-
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>127</b>	<b>-</b>

Lühiajalised saadud laenud

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Omanikega seotud ettevõtted	-	2 045
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	-	-
Emaettevõtte omanikelt saadud laenud	3 402	336
Juhatusel liikmetelt saadud laenud	-	8
<b>Saadud laenud kokku</b>	<b>3 402</b>	<b>2 389</b>

Muud lühiajalised kohustused

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Omanikega seotud ettevõtted	88	14
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	-	5
<b>Muud lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>88</b>	<b>19</b>

Pikaajalised saadud laenud

Tuhandetes kroonides

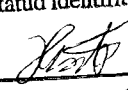
	31.12.2005	31.12.2004
Omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	-	9 446
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted	-	12 174
<b>Pikaajalised saadud laenud kokku</b>	<b>-</b>	<b>21 620</b>

Muud pikaajalised kohustused

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	-	1 162
<b>Muud pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>-</b>	<b>1 162</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

  
 AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 33. Menetluses olevad tsiviil- ja kriminaalasjad****1. Menetluses olevad tsiviilasjad****1.1 Revalhaus Kinnisvara OÜ hagi OÜ Marine Systems vastu 3 539 tuhat krooni nõudes**

1.1.1 Revalhaus Kinnisvara OÜ (edaspidi **RHKV**) esitas 31. augustil 2004 Tallinna Linnakohtule hagi OÜ Marine Systems (edaspidi **MS**) vastu 23. detsembril 2003 RHKV ja MS vahel sõlmitud müügilepingu muutmise lepingu, edaspidi: **Müügilepingu muutmise leping**, järgse ostuhinna võlgnevuse väljamõistmiseks summas 3 000 tuhat krooni ja seadusejärgse viivise väljamõistmiseks summas 539 tuhat krooni. RHKV poolt esitatud nõue on seega kokku 3 538 tuhat krooni.

1.1.2 Antud vaidlus on Tallinna Linnakohtu menetluses, tsiviilasja nr 2/33-7514/04, edaspidi: **Hagi nr 1**.

1.1.3 Hagi nr 1 nõue põhineb 7. aprillil 2003. a RHKV ja MS vahel sõlmitud müügilepingul, millega MS ostis RHKV'lt kinnistu nimetusega Eestkünka 1, edaspidi: **Müügileping**, ja Müügilepingu muutmise lepingul. RHKV nõuab väidetavalt tasumata ostuhinna tasumist, väites, et Müügilepingu kohast tasaarvestus poolte vahel pole toimunud.

1.1.4 Hagi nr 1 on põhjendamatu ning ei kuulu rahuldamisele eelkõige alljärgnevatel põhjustel:

- (i) RHKV väidete kohaselt Viimsi vallas Soosepa külas teostamata ehitustööd on reaalselt teostatud, MS on kohtule esitanud ka vastavasisulise dokumentatsiooni;
- (ii) 23. detsembril 2003. a RHKV, MS, Jürgen Järviku (edaspidi **JJ**) ja Arvo Klaasi (edaspidi **AK**) vahel sõlmitud kokkulepped kujutasid endast kompromisslepingut, edaspidi: **Kompromissleping**, milles pooled leppisid kokku kõikides RHKV'ga seoses erimeelsusi tekitanud küsimustes, kokkulepitud ja lahendatud küsimustes uute vaidluste initsieerimine on ilmselges vastuolus kompromisslepingu loogika ja VÕS §-ga 578, sealhulgas ka hea usus põhimõttega;
- (iii) VÕS § 8 lg 2 kohaselt leping on lepingupooltele täitmiseks kohustuslik, kuivõrd Kompromissleping ning kõik selle raames sõlmitud kokkulepped on kehtivad (RHKV ei ole ühtegi neist vaidlustanud), on teostatud tasaarvestus jõus ning Müügilepingu muutmise lepingu järgi tasumisele kuuluv ostuhind on MS poolt RHKV'le täies ulatuses tasutud;
- (iv) arvestades asjaolu, et Hagi nr 1 kujutab endast Kompromisslepingust tuleneva kohustuse mitte vaidlustada juba kompromissi teel selgeks muudetud õigussuhteid rikkumist, tegutseb RHKV ilmselgelt pahauskselt ning eesmärgiga tekitada MS'le kahju;
- (v) Kompromisslepingu rikkumise faktist tulenevalt alandasid MS ja JJ 14. septembril 2005. a RHKV'le üle antud avalduses VÕS § 100 ja § 101 alusel Müügilepingu muutmise lepingus kokku lepitud hinda 7 500 tuhat krooni võrra, RHKV on kohustatud sellise summa MS'le ja JJ'le tasuma.

1.1.5 Harju Maakohtu 30. juuni 2006. a otsusega:


- (i) **jäeti RHKV hagiavaldus täies ulatuses rahuldamata;**
- (ii) **tühistati Tallinna Linnakohtu 1. septembri 2004. a ja 13. septembri 2004.a määrustega seatud hagi tagamise abinõud;**
- (iii) **mõisteti RHKV'lt MS kasuks välja õigusabikulu 177 tuhat krooni.**

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku §-le 632 lg 1 ja §-le 633 lg 1 on RHKV'l õigus 30 päeva jooksul kohtuotsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest esitada Harju Maakohtu ülalmainitud kohtuotsusele apellatsioonkaebus.

**1.2 Revalhaus Kinnisvara OÜ hagi OÜ Marine Systems vastu 728 tuhat krooni nõudes**

1.2.1 RHKV esitas 20. jaanuaril 2005. a Tallinna Linnakohtule hagi MS vastu Müügilepingu muutmise lepingu järgse ostuhinna võlgnevuse väljamõistmiseks summas 600 tuhat krooni ja seadusejärgse viivise väljamõistmiseks summas 128 417.80 krooni. Esitatud nõude suurus kokku on 728 tuhat krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

  
 AS Deloitte Audit Eesti

1.2.2 Antud vaidlus on Tallinna Linnakohtu menetluses, tsiviilasi nr 2/230-501-05, edaspidi: **Hagi nr 2.**

1.2.3 Hagi nr 2 nõue põhineb Müügilepingul ja Müügilepingu muutmise lepingul. RHKV nõuab väidetavalt tasumata ostuhinna tasumist, väites, et Müügilepingu kohast tasaarvestus poolte vahel ei toimunud.

1.2.4 Kuivõrd Hagi nr 2 õiguslik põhjendus on Hagi nr 1 motiividega sarnane, on ka Hagi nr 2 alusetu ning ei kuulu rahuldamisele käesoleva aruande punktis nr 1.1.4 esitatud põhjustel.

1.2.5 Harju Maakohtu 9. juuni 2006. a otsusega:

- (i) jäeti RHKV hagiavaldus täies ulatuses rahuldamata;
- (ii) tühistati Tallinna Linnakohtu 24. jaanuari 2005. a määrusega seatud hagi tagamise abinõud;
- (iii) mõisteti RHKV'lt MS kasuks välja õigusabikulu 36 tuhat krooni.

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku §-le 632 lg 1 ja §-le 633 lg 1 on RHKV'I õigus 30 päeva jooksul kohtuotsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavakstegemisest esitada Harju Maakohtu ülalmainitud kohtuotsusele apellatsioonkaebus.

### 1.3 Revalhaus Kinnisvara OÜ hagi Jürgen Järviku vastu kahju hüvitamiseks summas 2 248 tuhat krooni

1.3.1 RHKV esitas 13. oktoobril 2004. a Tallinna Linnakohtule hagi JJ vastu kahju hüvitamiseks summas 2 248 tuhat krooni.

1.3.2 Antud vaidlus on Tallinna Linnakohtu menetluses, tsiviilasi nr 2/125-8673/04, edaspidi: **Hagi nr 3.**

1.3.3 Hagi nr 3 nõude alused on Hagiga nr 1 võrreldes analoogsed. RHKV väidab, et Müügilepingu muutmise lepingus tasaarvestatuse aluseks olevaid ehitustöid ei ole realselt teostatud ning selliste tööde eest tasumiseks puudus alus. Eelneva alusel nõuab RHKV JJ'lt 2 248 tuhat krooni tasumist.

1.3.4 Ka Hagi nr 3 osas on esitatud käesoleva aruande punktis 1.1.4 toodud vastuväited.

1.3.5 Käesoleva hetke seisuga ei ole Hagis nr 3 ükski kohtuaste otsust langetanud.

## 2. Menetluses olevad kriminaalasjad

2.1 Teadaolevalt on Põhja Politseiprefektuuri Kriminaalosakonna majanduskuritegude talitus RHKV ja/või AK avalduste alusel alustanud menetlust kriminaalasjas nr 05230100220. RHKV ja/või AK avalduste aluseks olevad asjaolud kattuvad suures osas Hagide nr 1-3 aluseks olevate asjaoludega.

Lisaks eelnevale on RHKV oma avaldustes teadaolevalt JJ'le ette heitnud alljärgnevate tegude toimepanemist:

- (i) väidetava puudujäägi põhjustamist RHKV raamatupidamises 455 tuhat krooni ulatuses;
- (ii) SLProductions OÜ-ga 20. jaanuaril 2003. a RHKV nimel väidetavalt näiliku nõustamislepingu sõlmimist;
- (iii) Ivo Lillepeaga kinnistu asukohaga Vuti 9, Tabasalu alevik, Harku vald suhtes ühistrassidega liitumislepingu sõlmimist ja sellega väidetavalt kahju tekitamist RHKV'le;
- (iv) MS ja RHKV vahel 7. aprillil 2003. a sõlmitud kinnistu müügilepinguga RHKV'le väidetavalt kahju tekitamist.

2.2 Oleme seisukohal, et RHKV avalduste alusel algatatud kriminaalmenetlustel puudub perspektiiv eelkõige kuritekoosseisude puudumise tõttu. Oleme antud menetluses juba esitanud vastuväited ning kindlasti katvama kriminaalmenetluse seadustikus sätestatud korras esitada ka taotluse kriminaalmenetluse lõpetamiseks. Teatud episoodide osas kaalume väga tõsiselt kuriteokaebuse esitamist AK/RHKV vastu valekaebuse esitamise faktist lähtuvalt.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

### 3. Kokkuvõte

3.1 2005. aasta märtsi esimestel päevadel saatis RHKV juhatuse liige AK MS ja Q Vara OÜ äripartneritele allkirjastamata kirja, milles üldtoodud RHKV poolt algatatud tsiviilvaidlustele ja kriminaalmenetlustele osundades esitati olulist negatiivset eksitavat teavet, sealjuures esitati tõsikindlate faktidena oletusi ja väidetavalt aset leidnud tegusid.

RHKV ja AK poolt olulise eksitava negatiivse informatsiooni levitamise seoses on Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järvik Tallinna Linnakohtusse esitanud hagiavalduse, milles nõutakse:

- (i) RHKV ja AK poolt esitatud ebaõigete andmete avalikku ümberlükkamist;
- (ii) RHKV ja AK'lt moraalise kahju hüvitise väljamõistmist;
- (iii) RHKV ja AK kohustamist au teotamise ja ebaõigete ning au teotavate andmete esitamise lõpetamiseks.

3.2 Antud nõudes langetas Harju Maakohtus 20. juunil 2006. a otsuse, millega:

- (i) kohustati AK'd esitama ajalehes „Äripäev” järgmine au teotamist ümberlükkav avaldus: „Mina, Arvo Klaas, olen Revalhaus Kinnisvara OÜ juhatuse liikmena korduvalt avaldanud Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järviku au teotavaid ja tegelikkusele mittevastavaid väiteid, mille kohaselt Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järvik on Revalhaus Kinnisvara OÜ suhtes toime pannud mitmeid raskeid õigusrikkumisi. Need väited ei vasta tõele.”;
- (ii) kohustati AK'd ja RHKV'd lõpetama Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järviku au teotamine ja ebaõigete ning au teotavate andmete esitamine.

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku §-le 632 lg 1 ja §-le 633 lg 1 on RHKV'l õigus 30 päeva jooksul kohtuotsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest esitada Harju Maakohtu ülalmainitud kohtuotsusele apellatsioonkaebus.

3.3 Märkimist väärib ka Harju Maakohtu 30. juuni 2006. a kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-05-228 (Ivo Lillepea vs RHKV), millega:

- (i) rahuldati Ivo Lillepea hagi RHKV vastu;
- (ii) kohustati RHKV täitma Ivo Lillepeaga 28. juulil 2003. a sõlmitud liitumislepingut ning ühendama Harju maakonnas Harku vallas Tabasalu alevikus Vuti 9 asuv, Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna registriosas nr 46996 kantud kinnistu veevõrk ja kanalisatsioon ühisveevõrgi ja kanalisatsiooniga;
- (iii) mõisteti RHKV'lt Ivo Lillepea kasuks välja riigilõiv 200 krooni ja õigusabikulud summas 20 tuhat krooni.

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku §-le 632 lg 1 ja §-le 633 lg 1 on RHKV'l õigus 30 päeva jooksul kohtuotsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest esitada Harju Maakohtu ülalmainitud kohtuotsusele apellatsioonkaebus.

3.4 Alusetute nõuete ja avalduste esitamine, samuti ebaõige negatiivse informatsiooni levitamine kujutab endast kogumis õiguslikku väljapressimist. Oleme juba esitanud veenvad nõuete rahuldamist välistavad vastuväited ning jätkame ka edaspidi enda kaitsmist alusetute nõuete vastu.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Lisa 34. Bilansipäeva järgsed sündmused**Võlakirjaemissioon

2006. aasta 9. jaanuaril emiteeris Q Vara 5 000 tuhat euro (78 233 tuhat krooni) ulatuses pikaajalisi tagatud kupongivõlakirju. Emissioon viidi läbi mitteavaliku pakkumise kaudu ning emissioonist saadud vahendeid kasutab Q Vara uute kinnistute soetamiseks Eestis, Lätis ja Leedus.

Emiteeritud võlakirjade intressimäär on 11%, ühe võlakirja nimiväärtus on 10 tuhat eurot ning lunastustähtaeg on 9. jaanuar 2009. Võlakirjaemissioon on tagatud Q Varale kuuluvate tütarettevõtete osadega ja kinnistutega. Emissiooni tagamiseks on seatud järgmised tütarettevõtete osad ja kinnistud:

**Panditud osad**

Ettevõtte nimi	Panditud osade arv	Panditud osade nimiväärtus kokku
OÜ Merona Group	1 (100% osadest)	40 000 EEK
OÜ Multi Metall Kinnisvara	1 (100% osadest)	40 000 EEK
SIA Q Estate	200 (100% osadest)	2 000 LVL
SIA Quality Nami	1500 (75% osadest)	1 500 LVL
SIA Zebra	100 (100% osadest)	2 000 LVL

**Panditud kinnistud**

Tuhandetes kroonides

Panditud Kinnistu aadress	Katastritunnus	Kinnistu suurus (m2)	Bilansiline väärtus 31.12.2005
Pärnu mnt 113, Tallinn	78401:118:0090	650	2 713
Eestkünka I, Tiskre küla, Harku vald	19801:002:1044	77 700	26 900

Kinnistutele on seatud ühishüpotek summas 2 000 tuhat eurot (31 293 tuhat krooni).

Võlakirjaemissiooni tagatisagendiks on AS Sampo Pank, kes esindab emitenti ja investoreid võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud korras.

Võlakirjaemissiooni tingimuste kohaselt esitatakse OMX Tallinna Börsile alates emissiooni toimumisest 6 kuu jooksul avaldus võlakirjade kauplemisele võtmiseks börsisüsteemis.

Osaluse müük OÜ-s Urbanfors

2006. aasta aprillis müüs Q Vara OÜ 50% temale kuuluvast investeringute haldamisega tegelevast ettevõttest OÜ Urbanfors AS-le LHV Arbitrage. OÜ-le Urbanfors kuulub 100% OÜ Davingale, kellele omakorda kuulus müügitehingu hetke seisuga 8,64% OÜ-st Väätša Agro.

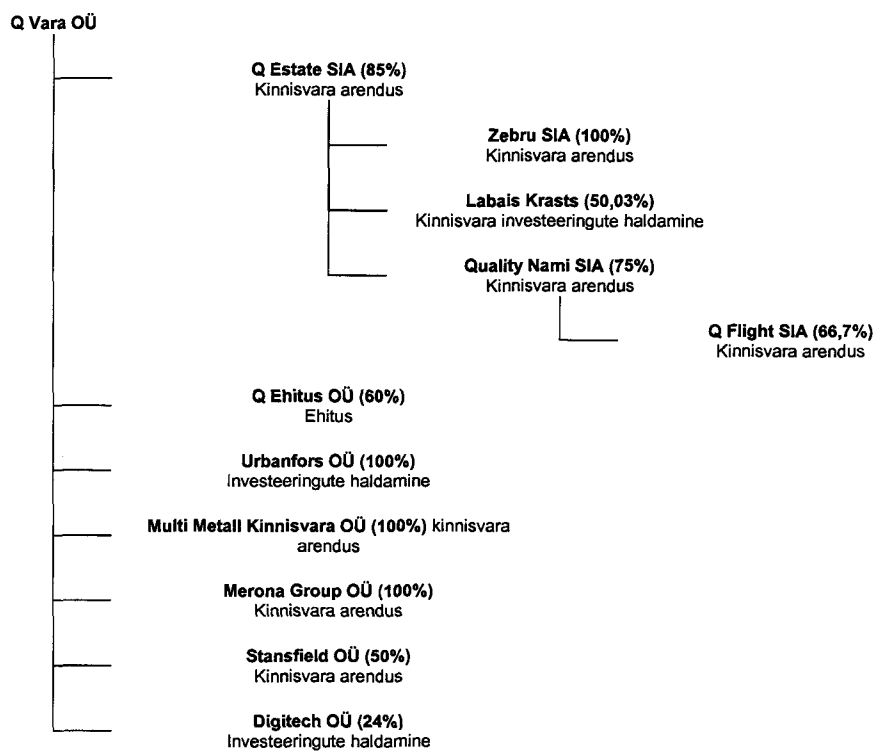
Eestkünka I kinnistu väärtuse tõus

Q Vara OÜ-le kuuluva Harku vallas asuva Eestkünka I kinnistu turuväärtus tõusis 2006. aasta esimeses pooles 50 000 tuhande kroonini (BRC Kinnisvara hindamisakt nr. 1395/05/06). Kuna nimetatud kinnistu õiglane väärtus seisuga 31.12.2005 oli 25 000 tuhat krooni, teenis Vara OÜ kinnisvarainvesteeringu ümberhindluselt 25 000 tuhat krooni tulu.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 35. Q Vara grupi struktuur



Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

## Lisa 36. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte Q Vara OÜ (endise nimega Kvaliteetvara OÜ) asutati 25.10.2002. aastal.

**Emaettevõtte kasumiaruanne**  
Tuhandetes kroonides

	2005	2004
<b>Äritulud</b>		
Müügitulu	125 446	22 678
Muud äritulud	11 923	-
<b>Äritulud kokku</b>	<b>137 369</b>	<b>22 678</b>
<b>Ärikulud</b>		
Kaubad, toore ja materjal	-109 037	-22 001
Tegevuskulud	-8 515	-2 542
Tööjõukulud	-4 034	-2 172
Põhivara kulud	-168	-42
Muud ärikulud	-289	-224
<b>Ärikulud kokku</b>	<b>-122 043</b>	<b>-26 981</b>
<b>Ärikasum (Ärikahjum)</b>	<b>15 326</b>	<b>-4 303</b>
<b>Finantstulud ja-kulud kokku</b>	<b>1 119</b>	<b>652</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum (Ärikahjum)</b>	<b>16 445</b>	<b>-3 651</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**Emaettevõtte bilanss**

Tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	4	29
Nõuded ostjate vastu	10 107	1 029
Antud lühiajalised laenud	64 036	-
Mitmesugused nõuded	809	6
Intressinõue	16	-
Ettemaksed	320	2 240
Kinnisvara müügiks	45 996	73 164
<b>Käibevara kokku</b>	<b>121 288</b>	<b>76 468</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtted	29 328	87
Sidusettevõtted	892	14
Antud pikaajalised laenud	-	8 829
Kinnisvarainvesteeringud	27 713	-
Materiaalne põhivara	1 742	240
<b>Põhivara kokku</b>	<b>59 675</b>	<b>9 170</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>180 963</b>	<b>85 638</b>
<b>Kohustused ja omakapital</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Saadud lühiajalised laenud	76 939	38 791
Ostjate ettemaksed kinnisvara müügist	2 143	2 929
Võlad hankijatele	9 054	7 467
Viitvõlad	2 910	726
Maksuvõlad	2 101	123
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>93 147</b>	<b>50 036</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Saadud pikaajalised laenud	359	20 358
Muud pikaajalised võlad	-	193
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>359</b>	<b>20 551</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>93 506</b>	<b>70 587</b>
<b>Omakapital</b>		
Osakapital	73 511	17 550
Reservid	10	10
Jaotamata kasum (kahjum)	13 936	-2 509
<b>Omakapital kokku</b>	<b>87 457</b>	<b>15 051</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>	<b>180 963</b>	<b>85 638</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks.

AS Deloitte Audit Eesti

## Emettevõtte rahavoogude aruanne

Tuhandetes kroonides

	2005	2004
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist	16 445	-3 651
Põhivara kulum	168	42
Realiseerimata kasum kinnisvara ümberhindlusest	-11 775	-
Kasum/kahjum tütarettevõtte osadest	-541	-
Valuutakursimuutused	14	-
Intressitulu	-4 813	-1 409
Intressikulu	4 183	720
<b>Muutused käibevaras ja kohustustes</b>		
Ostjate laekumata arvete muutus	-2 295	-944
Muude lühiajaliste nõuete muutus	-2 295	-6
Ettemaksete muutus	-80	-1 497
Varude muutus	22 232	-30 192
Ostjate ettemaksete muutus	-786	2 423
Hankijatele tasumata arvete muutus	-4 536	5 198
Maksuvõlgade muutus	1 777	56
Muude viitvõlgade muutus	2 594	987
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>20 292</b>	<b>-28 273</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Finantsinvesteeringute soetamine	-29 250	-52
Ettemaksed finantsinvesteeringu osa eest	-	-2 000
Lühiajalise investeeringu müük	590	-
Kinnisvarainvesteeringute ost	-5 245	-
Materiaalse põhivara soetamine	-1 195	-213
Antud laenud	-39 337	-4 209
Antud laenude tagasimaksed	8 438	2 400
Saadud intressid	38	144
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-65 961</b>	<b>-3 930</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Võetud laenud	116 322	70 695
Võetud laenude tagasimaksed	-63 983	-37 746
Makstud intressid	-6 695	-813
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>45 644</b>	<b>32 136</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-25</b>	<b>-67</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29	96
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	29
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-25</b>	<b>-67</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

**Emaettevõtte omakapitali liikumise aruanne**

Tuhandetes kroonides

	Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2003</b>	<b>100</b>	-	<b>1 152</b>	<b>1 252</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	10	-10	-
Osakapitali suurendamine	17 450	-	-	17 450
2004.a. puhaskahjum	-	-	-3 651	-3 651
<b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>	<b>17 550</b>	<b>10</b>	<b>-2 509</b>	<b>15 051</b>
Osakapitali suurendamine	55 961	-	0	55 961
2005.a. puhaskasum	-	-	16 445	16 445
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>73 511</b>	<b>10</b>	<b>13 936</b>	<b>87 457</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-98 962	<b>-98 962</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil	-	-	104 583	<b>104 583</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2005</b>	<b>73 511</b>	<b>10</b>	<b>19 557</b>	<b>93 078</b>

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

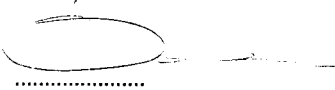
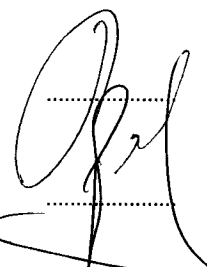



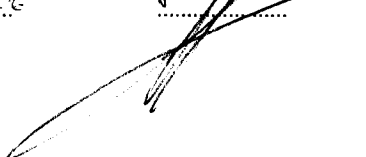


AS Deloitte Audit Eesti

## JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Nõukogu on juhatuse poolt koostanud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järelalusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust, 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	20.07.2006	
Juhatuseliige	Ivo Lillepea	20.07.2006	
Juhatuseliige	Tanel Peeters	20.07.2006	
<b>Nõukogu</b>			
Nõukoguesimees	Alo Lillepea	20.07.2006	
Nõukoguliige	Jürgen Järvik	20.07.2006	
Nõukoguliige	Peeter Põldaru	20.07.2006	

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Q Vara osanikele:

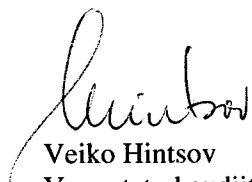
Oleme auditeerinud OÜ Q Vara (edaspidi "Emaettevõte") ning tema tütarettevõtjate (edaspidi koos "Kontsern") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet (esitatud lehekülgedel 8 kuni 44). Selle aruande õigsuse eest vastutab Emaettevõtte juhatuse. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Väljaarvatud alljärgnevas lõigus kirjeldatud asjaolu, on meie audit on läbi viidud vastavalt Rahvusvaheliste Auditeerimisstandarditele, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni poolt. Nimetatud standardite kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõtetel kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislõikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet 31. detsember 2004 lõppenud majandusaasta kohta, millest tulenevalt ei ole meil piisavat alust otsustada, milline on algbilansi võimalike muudatuste mõju kasumiaruandele ja rahavoogude aruandele 2005. aasta kohta ning seisuga 31. detsember 2005 koostatud bilansi võrdlusandmetele raamatupidamise aastaaruandes, mis on avaldatud vaid informatiivsel kaalutlusel.

Väljaarvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust, omakapitali muutusi ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega.

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu selle Lisale 32, mille kohaselt on Emaettevõtte andnud laenu Emaettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele. Vastavalt Äriseadustiku §-le 159 ei või osahing anda laenu oma juhatuse ja nõukogu liikmetele.

  
Veiko Hintsov  
Vannutatud audiitor  
21. juuli 2006

  
AS Deloitte Audit Eesti


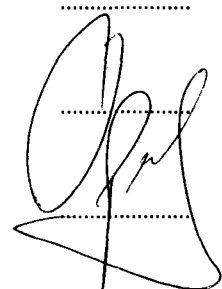
**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Tuhandetes kroonides

Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	- 5 168
2005. aasta puhaskasum	107 884
<b>Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2005</b>	<b>102 716</b>

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Lepingulise kohustuse täitmine ettevõtete LHV Global Opportunity AS ja LHV Arbitrage AS ees	21 577
Kanda kohustuslikku reservkapitali	7 341
Jaotada dividendideks	56 824
<b>Kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumisse</b>	<b>16 974</b>

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<b>Juhatus</b>			
Juhatuse esimees	Meelis Šokman	<u>20.07.2006</u>	
Juhatuse liige	Ivo Lillepea	<u>20.07.2006</u>	
Juhatuse liige	Tanel Peeters	<u>20.07.2006</u>	