

Q VARA

2006. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Q Vara pikaajaliseks eesmärgiks on tõusta juhtivaks kinnisvara arendajaks Balti riikides ning saavutada liidripositsioon nii toote kvaliteedis kui ka teeninduse kvaliteedis.

Q Vara OÜ rekvisiidid

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006;
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006;
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; Ehitus; Kinnisvara haldus;
Nõukogu:	Alo Lillepea, Jürgen Järvik, Ivo Lillepea;
Juhatus:	Meelis Šokman, Andre Poopuu, Tõnis Vare;
Audiitor:	AS Deloitte Audit Eesti.

Sisukord

Sisukord	3
Väärtused.....	4
Nõukogu esimehe pöördumine	5
Juhatuse esimehe pöördumine.....	6
Tähtsamad finantsnäitajad.....	7
Tegevusaruanne	8
Projektide ülevaade	14
Uued investeeringud	20
Ootused 2007. aastaks	21
Olulised finantsarvestuse põhimõtted	23
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele.....	24
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	25
Konsolideeritud bilanss	26
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	28
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	29
Kasumi jaotamise ettepanek	58
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta aruandele.....	59



Väärtused

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

VÄÄRTUSED

Nõukogu esimehe pöördumine

2006. aasta oli erakordselt põnev...

Kinnisvararalli lõppemine ei olnud meile mingi üllatus. Meie jaoks on oluline see, et oleme kinnisvaraturul hiline tulija ning seetõttu pole me saanud nautida maade võimendamisega saavutatavat suurt väärtuse kasvu. Me oleme olnud väikesemad kui konkurendid ja ei ole omanud alati parimaid asukohti linnas.

Seetõttu pidime oma peamiseks relvaks valima kavaluse. Kavalus on meie jaoks selge strateegia: õiged kinnisvarainvesteeringud ja väärtusahela katmine heade inimeste ning nende hindamatute kogemustega.

Hindade tõus, maade edukas detailplaneerimine ja suur nõudlus on andnud meile unikaalse võimaluse luua organisatsioon ja kasvada ülikiiresti, kuid kasumlikult. Kasvamises ei ole me unustanud seda, et inimeste tarkus on kõige tähtsam ja igal hetkel peab olema organisatsioon valmis kohanduma turuolukorraga. Siin aitab meid piirangute teooria ning väga lihtne juhtimisstruktuur ja -filosoofia.

Inimeste tarkusest ja nüüdseks omandatud headest asukohtadest tulenevalt julgen ennustada Q Varale kasvu ka järgmiseks kaheks-kolmeks aastaks. Kasvu kordades. Kui seni on olnud tegemist ettevõttega, kus otsuseid tehakse kiiresti ja suhteliselt väikeses ringis, siis nüüd on käes aeg lasta töötajatel vabalt tegutseda. Nad oskavad meil seda paremini, kui ma eales loota julgesin.

Seda on hea teada. Paugutame edasi!

Alo Lillepea

Q Vara OÜ nõukogu esimees



Juhatuse esimehe pöördumine

We have a dream - me loome elukeskkondi, kus me tahaks ise elada (paljud meie töötajad ongi leidnud kodu meie poolt arendatud elamutes) ja mille üle julgeme hiljem uhked olla.

Balti riikide majandus on viimase 15 aastaga tohutult arenenud ja muutunud. Toimunud on olulised struktuurilised muutused, aga ka muutused inimeste mõtlemises ja ellu suhtumises. Meil on läinud väga väga hästi. Kuidas edasi? Ma arvan, et senise 10% lähedase SKP kasvuga võrreldes toimub mõningane rahunemine – elu ja äri toimivad paratamatult mööda sinusoidi, aga drastilisteks muutusteks pole alust. Nagu ajalugu näitab, on maailm julgete jaoks. Nende jaoks, kes ei tunnista keskmist, ei tunnista jäljendamist ja ei tunnista piiranguid. Kui me elaks ainult riskijuhtide ja pidevate kriiside ettekuulutajate või muude oraaklite näpunäidete järgi, mida avaldakse Eesti äriajakirjanduses, siis elaksime suure tõenäosusega alles 1995. aasta tasemel. Balti riikide inimesed on olnud väga ettevõtlikud, aga loorberitele ei tohi puhkama jääda, vaid tuleb edasi minna.

Q Vara on väga noor ettevõte, mis loodi alles 2003. aastal. Oleme arenenud ülikiiressti. Eelmisel aastal alustasime kinnisvaraarendustegevust kõrge potentsiaaliga Leedu ja Bulgaaria turgudel. Lisaks laienesime Q Ehitusega Läti turule. Inimeste arv kasvas möödunud aastal 33lt 73ni. On hea meel tõdeda, et oleme suutnud kaasata meeskonda oma ala tipptegijaid erinevatest Balti riikide edukaimatest ettevõtetest. Peamine roll on selles kindlasti ettevõtte väärtustel, meeskonna sisekliimal ja unistustel. Teeme oma tööd vaimustunult ja *fun*iga, kuid nõuame üksteiselt maksimumi. Tahame leida iga inimese tugevaimad küljed ja neid ära kasutades panna inimesed särama.

Kokkuvõttes oli 2006 meeskonna loomise aasta, mille võimekust ja professionaalsust saame hinnata 2007/2008. Seetõttu oleme ka selles aruandes pööranud erilist tähelepanu meie meeskonnale ja väärtustele.

Investoritele, partneritele ja klientidele lubame ka tulevikus olla ausad, sportlikud, elujõulised, piiranguteta mõtlejad, lahendustele ning tulemustele orienteeritud, kes austavad ümbritsevat ja ka iseennast.

Elu on lühike, nii et julgem unistada ja unistusi teostada!

Meelis Šokman

Q Vara OÜ juhatuse esimees



Tähtsamad finantsnäitajad

Kasumiaruanne

	2006	2005	2006	2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Äritulud	227 643	256 848	14 549	16 416
Ärikasum	113 250	133 181	7 238	8 512
Aruandeaasta puhaskasum	99 358	137 045	6 350	8 759
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	79 831	107 884	5 102	6 895

Bilanss

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Varad kokku	765 237	372 289	48 909	23 793
Kohustused kokku	460 269	166 521	29 418	10 642
Omakapital kokku	304 968	205 768	19 492	13 151
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	256 280	176 607	16 378	11 287
Vähemusosalus	48 688	29 161	3 114	1 864

Suhtarvud

	2006	2005
Ärikasumi marginaal	49,7%	51,9%
Puhaskasumi marginaal	43,6%	42,0%
Varade tootlus	19,9%	57,2%
Omakapitali tootlus	38,9%	125,5%
Omakapital varadest	39,9%	55,3%
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest	33,5%	47,4%
Likviidsuse suhtarv	1,12	1,53

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2006. aastal jätkus Balti riikides 2005. aastal alanud kinnisvaraturu kiire kasv, mis aasta teises pooles näitas stabiliseerumise märke nii nõudluse kui ka hinnataseme osas. Kogu regioonile oli iseloomulik kiire ehitushindade kasv, mis oli tingitud nii tööjõu kui materjalide hinna kiirest tõusust. Samas müügiperioodide pikenemine on peamiselt täheldatav Eestis ja kallimas turusegmendis, mille taga on klientide soov enne ostuotsust näha valmis toodet. Nimelt on pakkumise suurenedes väga oluliseks saanud arenduse kvaliteet, asukoht ja muud tegurid, mis eelmise aasta plahvatusliku kasvu faasis vähem tähtsust omasid.

Q Vara OÜ (Edaspidi "Q Vara") juhatuse hinnangul on Q Vara ja tema tütarettevõtjad (edaspidi "Q Vara Grupp" või "Grupp") uue turusituatsiooniga hästi kohanenud. Vastusena turuolukorra kiiretele muutustele, otsustati Kirsiaia ja Pinki müügiprotsessi alustamine lükata projektide lõppfaasi. See on aidanud vältida olukorda, kus eelmüügi käigus fikseeritud müügihinnad ning tõusvad ehitushinnad vähendavad kiiresti ettevõtte kasumimarginaali. Q Vara Grupp on kindlalt fookuseeritud pikaajalisele kasumile ning lühiajaliste eesmärkide nimel marginaali vähendades kiirmüüki teostada ei plaanita.

Projektide arendamises on Grupp keskendunud suurtele arendusprojektidele ning lähtuvalt sellest põhimõttest realiseeritakse väiksemad kinnistud korraliku tulususega. Näiteks 2006. aasta lõpus jõuti kokkuleppele Tallinnas, Pärnu mnt-l asuva kinnistu müügitehingu tingimustes, millest saadavad ressursid suunatakse Taevasmaa elamurajooni ja Terminal 11 tehnopargi arendusse. Veel üheks näiteks on Kirsiaia kruntide projekt; esialgselt oli plaanis kinnistutele rajada vaipelamud.

Investeeringupoliitika lähtub Q Vara Grupis selgelt segmenteerimisest ja parimast riski-tulu suhtest. Segmenteerimise põhimõte seisneb selles, et igal turul püütakse hoida portfelli kolme erineva segmenti projekte. Näiteks Eesti turul on portfelli Taevasmaa elamurajoon (küla, keskmine segment), Terminal 11 (ärisegment), Kirsiaed (küla, kõrgem segment), Maakri kvartal (kesklinna, kõrge segment) ning mõned väiksemad projektid. Sama loogika alusel on Lätis lähitulevikus plaanis investeerida portfelli mitmekesistamiseks. Näiteks peale Pinki projekti (küla, keskmine segment) ja Jurmala korterelamu (365) projekti (kõrge segment) lõppu on Jonathan'i (Maskavas'e) korterelamu arenduse kõrvale vaja lisada uus külaprojekt ning äripinnaprojekt.

Investeeringute tegemisel analüüsitakse iga turu hetkeolukorda ehk milline on investeeringu riski-tulu suhe võrreldes erinevate alternatiividega. Praeguses turusituatsioonis on Eesti turu osas seatud eesmärgiks saavutatud taset hoida ning mahu kasvu plaanitud ei ole. Peamine investeeringute voog on samal ajal suunatud Leedu turule, kuna sealse turu arengutase lubab võrreldaval riskitasemel suuremat tootlust. Pikemas perspektiivis vaadatakse turge ka väljaspool Balti riike. Täna on teostatud esimene investeering Bulgaaria turul.

Juhtimine ja personal

2006. aasta jooksul suurenes Q Vara Grupi meeskond 40 inimese võrra. Eestis on meeskonna ülesehitamine jõudnud lõppfaasi, Lätis on plaanis struktuuri mõnevõrra veel tugevdada (eelkõige ehitusfirma poolel) ning Leedus ja Bulgaarias on meeskonna loomine alles algusjärgus.

Aasta jooksul on kõikides meeskondades toimunud olulised muutused ja täiendused. Alates 2006. aasta juulist alustas Eestis Q Vara OÜ uue juhatuse esimehena tööd Meelis Šokman, kes töötas enne AS-s Hansapank ettevõtete finantseerimise divisioni direktorina. Samal ajal liitus Q Vara meeskonnaga Marge Laanemaa Grupi pearaamatupidajana. Marge Laanemaa töötas enne AS's Lõhmus, Haavel & Viisemann pearaamatupidajana.



Augustis asus Q Vara meeskonda uus müügiosakonna juht Andre Poopuu, kes sai ka uueks Q Vara juhatuse liikmeks. Samuti sai uueks juhatuse liikmeks Q Vara senine arendusosakonna juht Tõnis Vare. Andre Poopuu on varem töötanud AS's Hansapank noortepanganduse osakonna juhina. Tõnis Vare on varem töötanud Eesti suurimas ehitusettevõttes AS Merko Ehitus projektijuhina. Endised juhatuse liikmed Ivo Lillepea ja Tanel Peeters kutsuti nõukogu poolt tagasi ning nad jätkavad grupi juhtimist Q Vara emaettevõttes – OÜ's SLProductions. Aasta lõpu seisuga on Q Vara OÜ juhatuse liikmeteks Meelis Šokman (juhatuse esimees), Andre Poopuu ja Tõnis Vare.

SIA Q Estate (edaspidi "Q Estate") uuteks juhatuse liikmeteks said 2006. aastal Meelis Šokman, Sarmite Sazoncika (Q Estate'i müügiosakonna juht) ja Ervins Koncevcis (arendusosakonna juht). Sarmite Sazoncika on varem töötanud AS-s Hansabanka kliendihaldurina ning Ervin Koncevcis on varem töötanud kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes SIA 's Re&Re projektijuhina. Juhatusest kutsuti tagasi Peeter Põldaru ja Alo Lillepea, kellest viimane jätkab Grupi juhtimist Q Vara OÜ emaettevõtte OÜ SLProductions juhatuse esimehena. Q Estate'i juhatusse kuuluvad seega aasta lõpu seisuga Meelis Šokman (juhatuse esimees), Sarmite Sazoncika ja Ervins Koncevcis.

2006. aasta lõpul otsustas Peeter Põldaru lahkuda Q Estate'ist ja müüa talle kuuluv 15%-ne Q Estate'i osalus Q Vara OÜ-le, millega Q Vara saab Q Estate'i ainuomanikuks. Vastavasisuline leping sõlmiti Q Vara ja Peeter Põldaru vahel 2007. aasta veebruaris. Leedus alustas Q Vara OÜ tütarettevõtte UAB Q Vara (edaspidi "UAB Q Vara") aktiivset tegevust augustis, kui ettevõtte tegevjuhiks määrati Lina Verbliugeviciute. Lina Verbliugeviciute on varem töötanud kinnisvaraga tegelevas ettevõttes UAB Progresyviõs Investicijos arendusjuhina ning juhtinud mitme korterelamu arendust Vilniuses. 2006. aasta viimases kvartalis liitusid ettevõttega projektijuht Ingrida Talzuniene ja arendusjuht Andre Nutautiene. Ingrida Talzuniene on eelnev projektijuhtimise kogemus kinnisvara arendusega tegelevast ettevõttest UAB Progresyviõs Investicijos ning Andre Nutautiene töötas varem AS-i Merko Ehitus Leedu tütarettevõttes – UAB Merko Statyba – arendusjuhina.

Asutamisel UAB Q Vara juhatuse liikmeteks määratud Alo Lillepea ja Ivo Lillepea kutsuti tagasi ning uuteks juhatuse liikmeteks määrati Lina Verbliugeviciute, Jürgen Järvik ja Meelis Šokman (juhatuse esimees).

Q Vara ehitusega tegeleva tütarettevõtte OÜ Q Ehitus (edaspidi "Q Ehitus") juhatusest kutsuti tagasi Alo Lillepea, kelle asemel määrati uueks juhatuse liikmeks Meelis Šokman. Aasta lõpu seisuga oli Q Ehitus'e juhatus kaheliikmeline ning sellesse kuuluvad Urmas Altin ja Meelis Šokman. 2006. aastal asutatud Q Ehitus'e Läti tütarettevõtte – SIA Q Būve (edaspidi Q Būve) – juhatuse liikmed on Urmas Altin ja Alo Lillepea.

Neljandas kvartalis otsustas Q Vara juhatus siseneda Bulgaaria turule ning omandada 60%-ne osalus Bulgaaria ettevõttes OOD Delta Retail. 2006. aasta lõpuks osalus veel ametlikult vormistatud ei olnud ning käisid osanikevahelised läbirääkimised. Tehtud investeering kajastati seega aasta lõpu seisuga laenuna. Juba 2007. aasta jaanuaris alustati aktiivse meeskonna komplekteerimisega ning omandatud kinnistu arendamisega. Omandatud ettevõtte omab kahte kinnistut Sofia kesklinnas.

Lisaks nimetatutele liitus Q Vara Grupiga veel palju tipptasemel spetsialiste, kes tegelevad arendusega, ehitusega, turundusega ja müügiga. Kogu Q Vara Grupi 2006. aasta keskmine töötajate arv oli 73 (2005: 33).

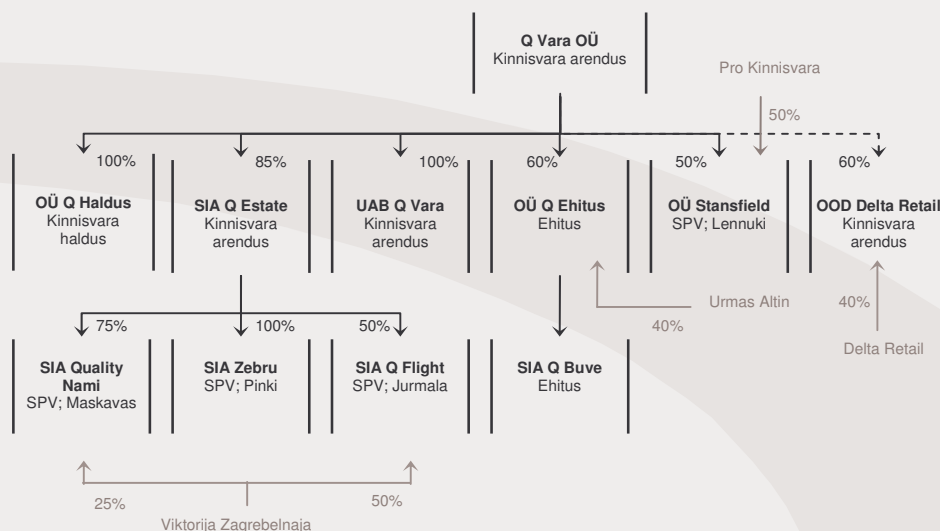
Kokku maksti 2006. aastal Q Vara Grupis töötasudeks 12 021 tuhat krooni, 768 tuhat eurot (2005: 6 825 tuhat krooni, 436 tuhat eurot). Juhatuse liikmetele makstud tasude summa oli 2006. aastal 1 638 tuhat krooni, 105 tuhat eurot (2005: 499 tuhat krooni, 32 tuhat eurot).

Q Vara Grupis nõukogu liikmetele 2005. ja 2006. aastal tasusid ei makstud.



Grupi struktuur

Q Vara Grupis toimus 2006. aastal mitmeid muudatusi (vaata joonis 1). Veebruaris asutati Leedus tütarettevõtte – UAB Q Vara – mis alustas reaalsel tegevust augustis ning tegi oma esimese investeeringu kinnistusse novembris. Q Vara omab UAB Q Vara osakapitalist 100%.



Joonis 1. Q Vara Grupi struktuur

Tagamaks paindlikkust ehitustegevuses ja kõrget ehituskvaliteeti, asutas Q Ehitus 2006. aasta sügisel tütarettevõtte Lätis. Asutatud ettevõtte nimega Q Büve on tänaseks üle võtnud üle kogu Q Estate'i poolt arendatava Silukalni projekti ehituse.

2006. aasta detsembris asutas Q Vara tütarettevõtte nimega OÜ Q Haldus (edaspidi "Q Haldus"). Q Haldus tegeleb kinnisvarahaldusteenuste pakkumisega Q Vara poolt arendatud projektides. Aasta lõpu seisuga pakkus Q Haldus oma teenust Soosepa elamurajoonis ja Tammepargi korterelamustes. Q Vara omab 100% Q Halduse osadest ning ettevõtte juhatusse kuuluvad Meelis Šokman, Tõnis Vare ja Andre Poopuu, kes on ka Q Vara juhatuse liikmed.

Aasta viimases kvartalis võeti Q Vara juhatuse poolt vastu otsus OÜ Merona Group ja OÜ Multi Metall Kinnisvara ühendamise kohta Q Vara'ga. Muudatuse eesmärgiks oli Grupi struktuuri lihtsustamine ja läbipaistvuse suurendamine. OÜ Merona Group omanduses olnud Kesk-Kaare tee kinnistud Viimsi vallas (Kirsiaia krundid), OÜ Multi Metall omanduses olnud kinnistud Rae vallas (Terminal 11) ja kõik ettevõtete kohustused läksid ühinemisega üle Q Vara'le. Ühinemine jõustus Äriregistri kandega 2007. aasta esimeses kvartalis.

Vastavalt Q Vara osanike soovile kujundatakse Q Vara OÜ ümber aktsiaseltsiks. Osanike otsuse järgselt jäävad seniste osanike osaluse proportsioonid samaks. Samuti ei muutu õigussuhted töötajatega, juhatuse liikmed ega nõukogu liikmed. Ümberkujundamine viiakse lõpule 2007. aasta teise kvartali jooksul.

Finantsarvestus

Q Vara finantsarvestus on 2006. aasta jooksul läbinud olulise kvaliteeditaseme tõusu. Kiiresti kasvava ettevõtte muutus vajalikuks raamatupidamise põhjalik ümberkorraldamine nii personali, raamatupidamise tarkvara kui ka arvestuse kvaliteedi osas.

Alustati kogu Q Vara Grupis ühise majandustarkvara Microsoft Dynamics NAV juurutamist.

Kuna Q Vara Grupi konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande esitamise tähtaeg on 2006. aasta jaanuaris toimunud võlakirjaemissiooni tingimuste kohaselt esimese kvartali lõpp, siis detsembris alustati 2006. aasta septembri tulemuste põhjal vaheauditiga, et kiirendada majandusaasta aruande koostamise protsessi. Varem alustatud audit võimaldas veebruari lõpuks finantsandmete auditeerimise lõpetada ning lõpliku majandusaasta aruande 2007. aasta esimese kvartali lõpuks kokku panna.

Võlakirjad

Jaauanuaris 2006 emiteeris Q Vara 5 000 tuhat euro (78 233 tuhat krooni) eest kolme aastase tähtajaga võlakirju, mis müüdi suunatud pakkumise korras nii Eesti kui ka välismaistele investoritele. Kokku emiteeriti 500 võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot (156 tuhat krooni). Võlakirjade aastaseks tootluseks on 11%. Alates 19. septembrist 2006 on Q Vara võlakirjad noteeritud OMX Tallinna Väärtpaberibörsil. Seoses sellega on Q Vara kohustatud kogu olulise Grupi kohta käiva informatsiooni esmalt edastama börsi infosüsteemi kaudu (<http://www.baltic.omxgroup.com/>). Samuti allub Q Vara Eesti Finantsinspeksiooni ja OMX Tallinna Väärtpaberibörsi järelevalvele.

Oluline muutus toimus aasta jooksul ka võlakirjade struktuuris, mille käigus asendati algselt seatud tagatised (hüpoteegid ja tütarettevõtete osade pandid) Q Vara emaettevõtte OÜ SLProductions garantiiga. Põhjused tagatiste struktuuri muutmiseks olid järgmised: vajadus alustada Taevasmaa elamurajooni arendust ning tagada võetavaid ehituslaenu kohustusi, Q Vara soov lihtsustada struktuuri kahe tütarettevõtte (OÜ Merona Group ja OÜ Multi Metall Kinnisvara, tänaseks liidetud) Q Vara-ga liitmise teel ning Tallinnas, Pärnu mnt-l asuva kinnistu müük. Investorite huve nimetatud muudatused ei kahjusta, kuid Grupi arenguks ja tugevdamiseks olid need olulise tähtsusega.

Dividendipoliitika

Q Vara dividendipoliitika kujundamisel on oluliseks mõjutajaks ettevõtte kiire kasv, mistõttu suur osa kasumist reinvesteeritakse ettevõttesse. Iga-aastane dividendisumma sõltub jooksvatest majandustulemustest ja dividendideks makstakse kuni 10% konsolideeritud puhaskasumist.

Riskifaktorid

Likviidsusrisk

Võrreldes varasemate aastatega, kui Q Vara Grupi arendusprojektid valmisid valdavas osas aasta lõpus, on projektide realiseerumine ühtlasemalt aasta peale ära jagunenud, mis vähendab mõnevõrra varem, aasta esimeses pooles esinenud suuremat likviidsusrisi. Peamiselt tuleneb see suuremast üheaegselt töösolevate projektide arvust.

Tegevuse finantseerimises on jätkuvalt oluline roll võõrfinantseerimisel. Q Vara Grupil on head suhted finantseerijatega ning samuti omatakse heade kogemustega finantseerimismeeskonda. See hoiab paljud erinevad finantseerimisallikad Grupile avatuna ning võimaldab võõrfinantseerimise kaudu vajaliku likviidsuse tagada.

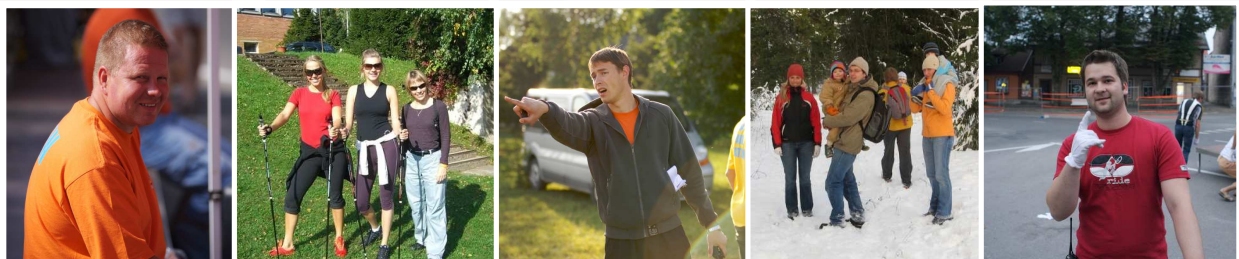
2006. aasta lõpu seisuga oli Q Vara Grupi lühiajaliste kohustuste kattekordaja suuruseks 1,12. Võrreldes 2005. aasta lõpu seisuga on näitaja vähenenud (2005: 1,53), kuna võrreldes 2005. aasta lõpu seisuga oli 2006. aasta lõpus pooleliolevate kinnisvaraprojektide maht oluliselt suurem.

Valuutarisk

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

Intressirisk

Suurem osa Q Vara Grupi laenudest on seotud EURIBOR-iga ning seega sõltub finantskulu suuresti Euroopa finantsturgude liikumisest. Viimase aasta jooksul on baasintressid tõusnud ning seega on ka finantskulud mõnevõrra suurenenud.



Intressiriski juhtimiseks võrdleb Q Vara Grupi juhatus intressimäära kõikumisest tulenevaid kulusid riski maandamiseks kasutatavate instrumentide potentsiaalse kuluga. Siiani intressiriski maandamise instrumente kasutatud pole, kuna nende kasutamise kulu ületaks intressimäära 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 ei esine.

Finantseerimisrisk

Q Vara puhul tähendab finantseerimisrisk seda, et esineb mingi tõenäosus, et ettevõtte ei suuda tagada uute kinnistute ostu finantseerimist ning uute arendusprojektide ehituse finantseerimist, kuna omavahendeid pole piisavalt ning ettevõttele 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 tugevdamisega. Samuti on Q Vara oma aruandluses ja suhetes investoritega lähtunud maksimaalsest läbipaistvusest, mis muudab ettevõtet investoritele atraktiivsemaks ning vähem riskantseks.

Finantstulemused

Q Vara 2006. aasta konsolideeritud äritulude suuruseks oli 227 643 tuhat krooni, 14 549 tuhat eurot; (2005: 256 848 tuhat krooni, 16 416 tuhat eurot). Kinnisvaraarenduse realiseeritud müügikäive on sama perioodi kohta 63 231 tuhat krooni, 4 041 tuhat eurot (2005: 126 614 tuhat krooni, 8 092 tuhat eurot). Kaheteistkümne kuu konsolideeritud netokasumi suuruseks oli 99 358 tuhat krooni, 6 350 tuhat eurot (2005: 137 045 tuhat krooni, 8 759 tuhat eurot).

Võrreldes aasta alguses prognoositud käibega jäi müügitulu madalamaks. Siiski vastab Q Vara Grupi areng endiselt ootustele. Kuna 2006. aasta projektide lõpetamine ja müügi algus on lükkunud prognoosist hilisemaks (vaata alapunkti "Projektide ülevaade"), siis langeb osa 2006. aastasse planeeritud käibest 2007. aasta esimesse kvartalis. Samas on see võimaldanud vältida ehitushinna kiiret tõusust ja varakult fikseeritud müügihindadest tulenevat kasumlikkuse langust. Q Vara Grupi kasumlikkuse analüüsimiseks on oluline tutvuda ka meie olulisemate kuluarvesture põhimõtetega, mis on välja toodud alapunktis "Olulised finantsarvestuse põhimõtted".

Kapitaliseeritus on Q Vara OÜ grupil aasta lõpu seisega endiselt tugev: omakapital moodustab koguvaradest 39,9%. 2006. aasta lõppedes oli Q Vara OÜ varade mahuks 765 237 tuhat krooni, 48 909 tuhat eurot ja omakapitali mahuks 304 968 tuhat krooni, 19 492 tuhat eurot.





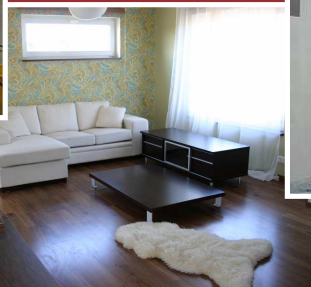
Soosepa galeriielamu



4 paari



4 korterit



Eesti teleajaloo suurim auhind

1 võitja



Tootja: Starlite Agency
Saatejuht: Alari Kivisaar
Produtsendid: Q Vara ja Starlite Agency
Kanal: TV3 ja 3Plus

Partnerid: Hansapank, Lincona Põrandakeskus, FEB Sanitaartechnika, Interno Plaadimaja

Naabrist Parem oli jaanuarist aprillini kestnud vaatamänguline ja haarav tõsieluseriaal, kus 4 paari said ülesandeks ehitada valmis ja sisustada korter Q Vara poolt arendatavas Soosepa elurajoonis asuvas 4-korteriga galeriimajas. Võitjapaarile oli peaaühinnaks 500 000 kroonine soodustus iseviimistletud korteri ostmisel.

Projektide ülevaade

Soosepa elurajoon

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Galerii- ja paariselamud | **Periood:** 2003-2006 | **Maht:** 10 211 m²

Lühituvustus: Soosepa elurajoon on Q Vara poolt 2004. aasta suvel alustatud esimene suuremahuline elamuarendusprojekt, mille kõige olulisemaks tugevuseks on terviklik elukeskkond – elamud, haljastus, mänguväljakud, lasteaed ning ühistransport. Projekt kogus tuntuust ja tähelepanu ka telekanalis TV3 eetris olnud tõsielusarjas „Naabrist Parem”, mis oli esimene omataoline teleprojekt. Soosepa galeriiselamute arhitektuurse lahenduse eripära ja keskkonnaga sobivust tunnustati ka ETV kultuurisaates OPI!

Aastal 2006 ehitati valmis viimased 10 galeriimaja ning anti klientidele üle. Alustati ka Soosepa 90-kohalise lasteaia planeeringu menetlemist ja läbirääkimisi Viimsi vallaga. Lasteaia valmimine on planeeritud 2008. aasta suveks. Küla tervikeskkonna täiustamise eesmärgil on Q Vara'l 2007 aasta esimeses pooles kavas täiustada veel laste mänguväljakut ja uuendada kogu küla tervikhaljastust.

Alates projekti algusest valmis Soosepas kokku 22 galeriimaja – 15 kuue korteriga elamut, 7 nelja korteriga elamut – ja 9 paarisemaja. Kokku ulatus 136 eluasemega projekti rahaline müügimaht üle 150 miljoni krooni (9,5 miljoni eurot).

Tammepargi korterelamud

Asukoht: Rae vald, Eesti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Kortereelamud | **Periood:** 2005-2006 | **Maht:** 3 042 m²

Lühituvustus: Q Vara arendas 2005. ja 2006. aastal Jüri alevikku kolm korterelamut kokku 48 korteriga. Elukeskkonna väärtusele annab olulise osa lähedal asuv eluks vajalik infrastruktuur (kauplused, lasteaed ja ühistransport). Tammepargi korterelamute projekt oli esimene projekt, mida ehitas Q Ehitus.

Kokkuvõttes oli projekt väga edukas ning müüdi läbi suhteliselt lühikese aja jooksul. Viimased korterid realiseeriti 2006. aasta esimese kvartali alguses. Kevadel alustati heakorratöödega, mida talvel polnud võimalik läbi viia ning 2006. aasta lõpuks olid ka need lõpetatud.

Kirsiaia kolmikmajad

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

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

Arendus: Q Ehitus alustas Kirsiaia elamute ehitust 2006. aasta esimeses kvartalis nulltsükli töödega (mullatööd ja vundamentide ehitus) ning peale hoonete ehitusloa väljastamist mais, jätkas hoonete üldehitusega. Novembri lõpuks valmis esimene näidisboks, mida kõikidel huvilistel on võimalik külastada ning aasta lõpuks olid kõik majad katuse all ja tegeleti sisetöödega.



Lõpliku siseviimistlusega on 2007. aasta veebruari lõpuks valmis ehitatud 15 boksi, ülejäänud 15 on siseviimistluse eelvalmidusega. Esimeste kevadesuladega alustatakse haljastuskontseptsiooni elluviimist.

Müük: Müügiga alustati 2006. aasta kolmandas kvartalis, kuid aktiivsem müügitegevus algas peale näidisboksi valmimist. Suhteliselt projekti lõppfaasis startinud müügi põhjuseks on asjaolu, et kõrgema segmendi toodete puhul soovib enamus klientidest toodet reaalselt näha.

Müüki võib siiani pidada edukaks: kolmekümnest boksist, mis jäävad hinnavahemikku 3,3-3,8 miljonit krooni (210-240 tuhat eurot), oli 2006. aasta lõpu seisuga müüdnud 1 boks ja broneeritud 6 boks. Märtsi alguseks oli müüdnud 4 boks, kokku oli lepitud veel 3 notariaalset tehingut ning lisaks on kliendikontakt olemas veel 3 huvitatuga. Projekti realiseerumine on planeeritud 2007. aasta esimesse poolde.

Kirsiaia krundid

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

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

Arendus: Kuni 2006. aasta teise kvartalini oli Q Vara'l plaanis Kesk-Kaare teel asuvatele kinnistutele rajada kõrgemasse segmenti suunatud vaipelamud. Seoses ehitushinna tõusuga ja juba olemasoleva kõrgema segmendi tootega (Kirsiaia kolmikelamud), otsustas Q Vara juhatus 2006. aasta kolmandas kvartalis vaipelamute asemel projekt realiseerida eramukruntidena. Finantsiliselt säilitab tehtud muudatus brutokasumi suuruse, kuid jätab ressursid tulevaste suuremate projektide jaoks vabaks. Suhteliselt soe neljas kvartal lubas veel aasta viimastel kuudel tegeleda elamukruntide tervikhaljastuse lahendamise, paigaldada kruntide sissesõiduteed ja asfalteerida elamukruntide juurdepääsutee, peale mida on krundid müügiks täielikult valmis.

Müük: Kruntide eelmüük algas 2006. aasta septembris, kuid sai tugevama turundustoe mõned kuud hiljem peale juurdepääsuteede asfalteerimist, kommunikatsioonitrasside ehituse lõpetamist ning haljastuse rajamist. Aasta lõpu seisuga oli müüdnud 1 krunt, kuid 2007. aasta märtsi alguseks oli olemas veel 2 klienti, kellega ostu-müügi leping oli ettevalmistamisel. Enamus krunte on planeeritud realiseerida 2007. aasta esimeses pooles.

Taevasmaa

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

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

Arendus: Projekti kinnistu detailplaneering võeti Harku vallavalitsuse poolt vastu 2006. aasta mais. Peale seda alustas Q Vara arendusosakond projekti terviklahenduse loomist, mille tulemuseks oli põhjalik lähteülesanne. Vastavalt lähteülesandele jaotatakse Taevasmaa projekt 3-4 etapiks, millest esimese ehitusega tehakse algust 2007. aastal.



Konkurss parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks esimese etapi elamutele algatati kolmandas kvartalis. Selleks telliti terviklik eskiislahendus neljalt arhitektuurbüroolt. Laekunud töödest valis Q Vara välja Põldme Arhitektuur OÜ galeriimajade eskiisi ja arhitekt Meelis Pressi ridamajade eskiisi, mille põhjal alustati elamurajooni esimese etapi projekteerimist. Aasta teises pooles alustati läbirääkimisi AS-ga Eesti Energia ja AS-ga WaterSer kommunikatsioonitrassidega liitumiseks. 2007. aasta märtsi alguseks on lepingud sõlmitud. Trasside ehitusluba väljastatakse Q Vara'le märtsis. Esimese etapi kommunikatsioonitrasside ehitust finantseerib AS DnB Nord Pank.

Müük: Projekti eelmüügiga alustatakse 2007. aasta esimeses pooles. Juba 2006. aasta teises pooles toimus reklaamiagentuuride konkurss, kus valiti välja kaks turundusagentuuri – Brilliant ja Loovvool. Konkursi tööde põhjal luuakse projekti visuaalne lahendus.

Terminal 11

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

Lühitutvustus: Projekti nimi – Terminal 11 – tuleneb projekti asukohast Tallinna ringtee ääres (11. maantee). Projekti raames arendatavad laopinnad on suunatud väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele, kellele on oluline laopinna optimaalne suurus, laopinna ja kontoripinna ühine asukoht, väga head töötingimused töötajatele ja efektiivne laohaldus. Laopindade kontseptsiooni väljatöötamisel on oluliseks peetud uue laopinna omaniku igakuiste laenumaksete suurust ja säästlikke halduskulusid.

Arendus: Aastal 2006 alustati projekti põhjalikumat ettevalmistust. Sisulist arendustegevust alustati fookuseeritult kolmandas kvartalis peale Jaak Puistama tööle asumist projektijuhina. Esimeste kuude töö oli suunatud põhjaliku lähteülesande väljatöötamisele ning läbirääkimistele kommunikatsioonivõrkude valdajatega. Selle töö tulemusena valminud kontseptsioonikirjeldus ja tehniliste detailide kirjeldus olid aluseks neljandas kvartalis alustatud projekteerimisele. Aasta lõpuks valmisid esimesed arhitektuursed eskiisid. Samuti lepiti aasta lõpuks võrguvaldajatega (AS Eesti Energia ja AS WaterSer) kokku kommunikatsioonitrasside rajamise tingimused.

Krundiisese kommunikatsioonitrasside ehitusluba väljastati vahetult 2007. aasta alguses ning samaaegselt valmis eelprojekt hoonetele. Trasside rajamisega alustati 2007. aasta veebruari lõpus ning teises kvartalis algab esimeste laokomplekside üldehitus. Aasta lõpuks planeeritakse esimesed pinnad klientidele üle anda. Ehitust on plaanis finantseerida 70-80% ulatuses laenuga. Hetkel on sõlmitud kommunikatsioonitrasside finantseerimisleping AS-ga Sampo Pank ning käivad läbirääkimised üldehituse finantseerimistingimuste osas.

Müük: 2006. aasta lõpuks töötati välja projekti müügikontseptsioon ja pandi paika turundustegevuse lõplikud lahendused. Samuti valiti välja koostööpartnerid turunduse alal: Velvet ja Loovvool.

Projekti eelmüüki alustatakse 2007. aasta esimese kvartali lõpus. Esimesed huvilised on olemas juba enne projekti ametlikku algust.

Pärnu mnt 113 / Rapla 1

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

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

Q Vara juhatus võttis kolmandas kvartalis vastu otsuse 650 m² suurune kinnistu müüa, kuna kinnistu realiseerimine võimaldab teenida enam kui 400% tootluse.



Kindlasti on üheks põhjuseks ka asjaolu, et paljude projektide vahel ressursside killustamise asemel saab need koondada suurematele projektidele (Taevasmaa ja Terminal 11). Potentsiaalsete ostjatega alustati läbirääkimisi septembris. Detsembrikuus jõuti konkreetse ostjaga kokkuleppeni ning notariaalne ostu-müügitehing toimus 2007. aasta esimestel päevadel.

Maakri

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

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

Arendus: Kolmandas kvartalis toimus Linnavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liidu poolt korraldatud arhitektuurikonkurss, mille raames esitasid Eesti tipparhitektid oma visiooni piirkonna arhitektuursest lahendusest. OÜ Stansfield hea paiknemisega kinnistud lubavad esitatud tööde kohaselt piirkonda arendada erinevaid suuremahulisi kõrghooneid.

Kuna aga ligikaudu 11 000 m² suurusesse kvartalis, kus paiknevad paljude erinevate omanike kinnistud, saab linnaruumi hästi sobiva kompleksi arendada vaid koostöös naaberkinnistute omanikega, alustas Q Vara 2006. aasta teises pooles läbirääkimisi samas kvartalis kinnistuid omavate ettevõtetega tervikliku kõrghoonete kvartali väljaarendamiseks. Märtsi alguses asutatigi koostöös Mark Invest OÜ-ga (SRV Kinnisvara AS-i tütarettevõtte) ja Maakri KVF-ga AS Maakri City. Edasi jätkatakse aktsionäridega läbirääkimisi ning ettevalmistusi piirkonna ühiseks planeerimiseks.

Silukalni

Asukoht: Pinki küla, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Paaris- ja ridaelamud | **Periood:** 2005-2007 | **Maht:** 8 525 m²

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

Arendus: Juba 2005. aasta teises pooles Q Estate'i poolt alustatud projekti ettevalmistustööd (projekteerimine, ehituslubade taotlemine) lõppesid 2006. aasta esimese kvartali lõpuks. Teises kvartalis 2006 saadi kohalikult omavalitsuselt ehitusload ning alustati majade püstitamist. Kvartali keskel pankrotistus aga ehitaja. Q Estate'i ja ehitaja koostöös restruktureeriti ehitusettevõtte ning mõne nädala jooksul algas uus projekti käivitamine. Kuna objekt oli esialgselt graafikust maas, siis suunati pingutused esmajärjekorras juba müüdud esimese etapi majadele. Kolmandas kvartalis võeti siiski vastu otsus, et projekti esimest osa ehitava SIA Pinki väheste ressursside tõttu hakkab projekti teist ja kolmandat etappi ehitama Q Ehitus'e tütarettevõtte Lätis SIA Q Būve. SIA Pinki suutmatust tagada ehitustähtaegadest kinnipidamist ja nõutud ehituskvaliteeti viis 2007. aasta alguseks Q Estate'i poolse otsuseni koostöö lõpetada ning anda kogu objekti ehitus (sh esimese etapi lõpetamine) üle Q Būve'le. Esimese etapi elamute üleandmist klientidele alustatakse 2007. aasta esimeses kvartalis.

Müük: Esimese etapi korterid on ette müüdud juba 2006. aasta algusest. Teise ja kolmanda etapi müügiga alustati teadlikult hiljem, alles detsembris 2006, kuna müügihinnad näitasid kiiret kasvu ning kasvasid esimese etapi hindadega võrreldes peaaegu kahekordseks. Müüki tulevate korterite vastu on huvi väga suur ja ootenimekirjas oli 2006. aasta lõpu seisuga 27 huvilist. Aasta lõpuks ei olnud sõlmitud veel ühtki müügilepingut, kuid 2007. aasta märtsiks on sõlmitud neli lepingut. Aktiivsem turundustegevus algab 2007. aasta märtsist ja enamuse käibest langeb 2007. aasta esimesse poolaastasse.



365

Asukoht: Jurmala, Läti | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korterialamu | **Periood:** 2006-2008 | **Maht:** 2 730 m²

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

Arendus: 2006. aasta kolmandas kvartalis valiti välja vundamendi ja mullatöid teostav ehitusettevõte. Valik langes ühele Läti selle ala suurimale tegijale – BMGS'le. Kaevetööde ja vundamendivaiade paigaldamist alustati novembris ning 2007. aasta märtsiks olid tööd lõpetatud. Neljandas kvartalis valiti kortermaja üldehitajaks (sh siseviimistlus) Ars Domina. Ehituse valmimistähtajaks on planeeritud 2008. aasta esimene kvartal. Ehitust finantseeritakse ehituslaenuga AS-lt DnB Nord Banka.

Samaaegselt ettevalmistustega ehituseks tegeleti ka müügi ettevalmistusega. Planeeritavaks müügihinnaks kujuneb Jurmala projekti puhul 47 tuhat – 60 tuhat krooni (3 tuhat – 4 tuhat eurot) ruutmeetri kohta.

Müük: Kuigi müügiga pole veel aktiivselt alustatud, on tänaseks sõlmitud 1 müügileping ja klientide poolt on suuliselt broneeritud veel 5 kõrgema hinnaklassiga korterit. Aktiivset müügitegevust alustatakse 2007. aasta kevadel.

Jonathan

Asukoht: Riia, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Korterialamu | **Periood:** 2007-2010 | **Maht:** 30 575 m²

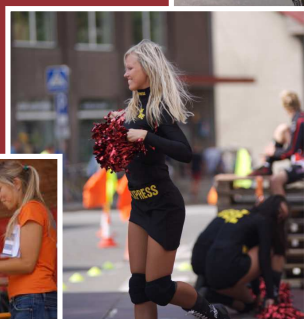
Lühituvustus: Korterialamu Riias Daugava jõe kaldal, 15 minutilise autosõidu kaugusel kesklinnast. Projekti teeb eriliseks hoone sisehoovis asuv tiik paadisildadega, millest on kanali kaudu pääs otse jõe. Miski pole võimatu...

Arendus: Aasta jooksul jätkus korterialamu detailplaneeringu menetlemine ja hoone projekteerimine. Neljanda kvartali alguses õnnestus detailplaneeringu protsess lõpule viia ning saada Riia linnavalitsuse vastav otsus. Detailplaneering lubab Q Estate'i tütarettevõttel SIA Quality Nami ehitada Daugava jõe kaldale enam kui 30 000 ruutmeetri suuruse korterialamu.





Paide Triatlon



Juba 2007. aasta suvel oleme jälle tagasi. Ja mõned meist ka rajal ...

Idee autor: Ain-Alar Juhanson
Korraldajad: Q Vara, vabatahtlikud

Rahvusvaheline Paide Triatlon on Eesti suurim Triatlonivõistlus, mis on ühendatud Q Vara meeskonnatöö ja juhtimisalase koolitusega. Koos vabatahtlikega viiakse läbi kõik ülesanded alates raja planeerimisest kuni rajapiirete paigalduseni ja võistlustejärgse koristamiseni. See on paljude arvates olnud parim juhtimiskoolitus aga mis veelgi olulisem, asendamatu üritus meeskonnavaimu ja vastastikuse usalduse tugevdamiseks.

Konkursil Parim Personaliprojekt 2006 valiti Paide Triatlon kolme finalistit hulka. Parim selgitatakse välja 2007. aasta aprillis.

PAIDE TRIATLON

Uued investeeringud

Trophy

Asukoht: Vilnius, Leedu | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korteralamu | **Periood:** 2007-2008 | **Maht:** 2 340 m²

Lühituvustus: 2006. aasta lõpus UAB Q Vara – 1 800 m² kinnistu Vilniuses aadressil Elniu 20. Kinnistu hind oli 3,64 miljonit litti (16,38 miljonit krooni, 1,05 miljonit eurot) ja ost finantseeriti 75% ulatuses pangalaenuga. Finantseerijaks on AB SEB Vilniaus Banka.

Kinnistule on plaanis rajada 3-4 kordne 2 300 m² suurune korteralamu. Kinnistu asub kõrgelt hinnatud rohelises Zverynas'e piirkonnas Vilniuse südalinna vahetus läheduses. Jõukamale keskklassile suunatud 36 – 46 tuhande krooni (2 –3 tuhande euro) suuruse ruutmeetri hinnaga korterite suurus jääb vahemikku 55-120 m² ning on kõrge viimistlus kvaliteedi tasemega.

Arendus: Koheselt peale kinnistu ostu algatati detailplaneering, mis kõigi eelduste kohaselt peaks saama kinnitatud 2007. aasta teises kvartalis. Ehitusluba oodatakse 2007. aasta neljanda kvartali alguseks.

Müük: Projekti müügi- ja aktiivse turundustegevuse algus on planeeritud 2007. aasta oktoobrisse.

Sofia

Asukoht: Sofia, Bulgaaria | **Segment:** Elamu / Äri, keskmine / kõrge | **Arendus:** - | **Periood:** - | **Maht:** -

Lühituvustus: 2006. aastal sisenes Q Vara Bulgaaria turule ning otsustas omandada 60% suuruse osaluse Bulgaaria ettevõttes OOD Delta Retail, millele kuulub 11 000 m² suurune kinnistu Sofia kesklinnas. Aasta lõpu seisuga osaluse omandamist veel vormistatud ei olnud ning kinnistu omandamiseks investeeritud summa oli 2006. aasta Grupi bilansis kajastatud laenuna. Ettevõtte vähemusosalus jääb kohalikule kinnisvara arendusega tegelevale ettevõttele OOD Delta Imoti Capital. Kinnistule on plaanis rajada korterite ja büroodega kõrghoone. Q Vara osaluse hind oli 46,6 miljonit krooni (2,98 miljonit eurot).

Arendus: Neljandas kvartalis jätkus Sofia linna üldplaneeringu kinnitamise protsess. Esialgsete plaanide kohaselt on piirkonda kavas rajada kõrghoonete ala äri- ja elamispiindadega. Q Vara tegeles omalt poolt projekteerimistööde ettevalmistamisega ja meeskonna kokku panemisega.



Ootused 2007. aastaks

Aastalt 2007 võib suure tõenäosusega oodata kinnisvaraturu korrastumist kogu Balti riikides, mis väljendub nõudluse stabiliseerumises, müügiperioodide pikenemises ning müügi lükkumises projektide valmimisfaasi. Oluliseks muutuvad kvaliteet, asukoht, keskkond ja kontseptsioon. Arendajat hakkab survestama jätkuv ehitushindade kasv.

Q Vara Grupi jaoks seisneb edu võti Q Ehitus'e efektiivsuses ja üle Balti riikidelises *know-how* jagamises. Juba 2006. aasta lõpuks olid Grupil olemas väga tugevad lokaalsed meeskonnad, kuid 2007. aastal on juhatuse ülesandeks need üheks tugevaks rusikaks siduda. Kindlasti ootab Q Vara Grupp enda jaoks uue Bulgaaria turu avanemist ning ehitustegevuse kasvu Lätis. Personali osas on oodata uute inimeste lisandumist Q Ehitus'es ning Q Vara arendusega tegelevates tütarettevõtetes Leedus ja Bulgaarias, mis rikastab kogu Gruppi paljude uute kogemuste ning teadmistega.

2007. aasta peamisteks projektideks kujunevad esimesel poolaastal Kirsiaed ja Silukalni ning teisel poolaastal Terminal 11. Ehitus- ja arendusfaasis on 365, Trophy ja Taevasmaa. Seega peaks 2007 aasta kujunema ühelt poolt meeskonna sidumise aastaks ja teisalt 2008. aasta suurte projektide ettevalmistuseks.

Eesti Suusaliit

Eesti suusatajaid toetame kahel peamisel põhjusel. Esimene ja kindlalt tähtsaim on see, et me tõepoolest usume, et sport, innustumine ja hea eeskujuga muudavad maailma paremaks. Väga tähtis on teatud rahvusromantism ja soov, et lipp lehviks suurvõistlustel kõrgeimas mastis. Meie vaatepunktist vaadatuna on valmis head vundamendid ja juba mõni korralik maja. Võimalik on teha kaunis ja terviklik küla.

Loodame, et nii lähebki ja panustame selleks ka ise maksimaalselt.



Ain-Alar Juhanson

Ain-Alar Juhanson on maailma raskeim raudmees. Mees, kellel pole eelduseid olla sellel alal maailma paremiku hulgas, kuid kes on tahtejõu ja pühendumisega tõestanud oma vaieldamatut kuulumist sinna. Hea, et sellised unistajad on olemas.

Meil on au neid nende unistuste teostamisel toetada.

Oleme endale püstitanud kõrged eesmärgid ning meie meeskond on sajaprotsendiliselt pühendunud nende saavutamisele. See on raske töö. Sellest tulenevalt väärtustame ja imetleme kõiki, kes julgevad endale eesmärgid püstitada ning veelgi enam tugevaid inimesi, kes neid ellu viivad.

Meie eesmärk sponsoreerimisel on toetada rõõmu, mis paistab välja nii sportlaste, kui neile kaasaelajate silmadest. See on nakkav ...

Gerd Kanter ja Eesti Kergejõustikuliit

Q Vara on toetanud varasematel aastatel Gerd Kanterit ja kuna Gerd tõestas Helsingis ja Göteborgis, et ta on võimeline suuri asju korda saatma siis me tunneme siirast heameelt et saame tema püüdlustele toeks olla. Lisaks Gerdile on Eesti kergejõustiku edurivisse tõusnud viimastel aastatel paljud perspektiivikad noored, tulenevalt on Q Vara võtnud nõuks tulevikus toetada kogu kergejõustiku alaliitu.



Matiss Karro

Matiss Karro on noor Läti motokrossiäss. Ta on juba praeguseks tulnud mitmekordseks Läti meistriks ja 2006. aastal ka juba Euroopa Meistriks. Kes teab, milleks ta veel tulevikus suuteline on...

TOETAME

Olulised finantsarvestuse põhimõtted

Selleks, et Q Vara Grupi 2006. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne oleks lihtsasti arusaadav, on järgnevalt esitatud kõige olulisemad finantsarvestuse põhimõtted, mis on aluseks finantsarvestuse pidamisele ja aruannete koostamisele. Detailselt on finantsarvestuse põhimõtted esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades 1-4.

Kulude kajastamine kasumiaruandes

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

Seega on kasvufaasis ettevõtte ärikulude osakaal tuludest oluliselt suurem kui küpsusfaasis ettevõttel. Kõrvalasuval joonisel toodud näitest on näha, et ettevõttel, kelle eesmärk on saavutada 100 000 m² arendusportfell, on esimestel aastatel vaja müügist katta lisaks müüdava kinnisvaraga seotud kuludele proportsionaalselt väga suur osa tulevaste perioodide projektide arenduskuludest. Küpsel ettevõttel moodustab tulevaste perioodide projektide arenduskulu suhteliselt väiksema osa kuludest, mistõttu on ka marginaalid suuremad. Q Vara Grupp on just sellises kasvufaasis.

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

Kinnisvarainvesteeringud

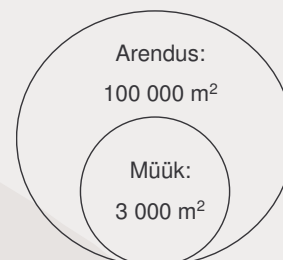
Q Vara Grupi aruannetes on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maa, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata Q Vara Grupi enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis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

Kinnisvara müügiks

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

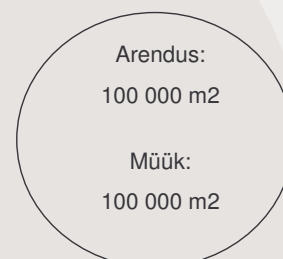
Kasvufaas.

Tulud: 3 000 m² müük
Kulud: 3 000 m² ehitus
100 000 m² arendus



Küpsusfaas.

Tulud: 100 000 m² müük
Kulud: 100 000 m² ehitus
100 000 m² arendus



Joonis 2. Kasvu- ja küpsusfaasi ettevõtete müügitulu ja arenduskulu suhe

Juhatus kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust Q Vara Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta kohta.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Grupi varasid ja kohustusi seisuga 31. detsember 2006 ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Grupi seisundist, kavatsustest ja riskidest seisuga 31. detsember 2006. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Aruande koostamise käigus on hinnatud kõiki olulisi asjaolusid, mis mõjutavad varade ja kohustuste väärtust ja mis ilmsid aruande koostamise kuupäevani 16. märts 2007.

Juhatus hinnangul on Gruppi kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.



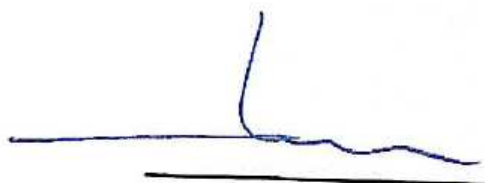
Meelis Šokman

Juhatusesimees



Andre Poopetu

Juhatuselige



Tõnis Vare

Juhatuselige

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisad	2006	2005	2006	2005
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
Äritulud					
Müügitulu		63 231	126 614	4 041	8 092
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	17	161 545	130 234	10 325	8 324
Muud äritulud		2 867	0	183	0
Äritulud kokku	5	227 643	256 848	14 549	16 416
Ärikulud					
Ehituskulud		-63 789	-106 227	-4 077	-6 789
Arenduse otsekulud		-8 950	-5 478	-572	-350
Arenduse üldhalduskulud		-23 326	-7 849	-1 491	-502
Turustuskulud		-9 459	-3 818	-605	-244
Halduskulud		-1 940	0	-124	0
Muud ärikulud		-6 929	-295	-442	-19
Ärikulud kokku	6	-114 393	-123 667	-7 311	-7 904
Ärikasum		113 250	133 181	7 238	8 512
Finantstulud ja-kulud kokku	7	-3 046	20 244	-195	1 294
Maksueelne kasum		110 204	153 425	7 043	9 806
Edasilükkunud tulumaks	24	-10 787	-16 355	-689	-1 045
Kinnisvaramaks		-59	-25	-4	-2
Aruandeaasta kasum		99 358	137 045	6 350	8 759
Emaettevõtte osanike osa kasumist		79 831	107 884	5 102	6 895
Vähemusosaluse osa		19 527	29 161	1 248	1 864

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes)	Lisad	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK	31.12.2006 EUR	31.12.2005 EUR
Varad					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid		1 116	2 883	71	184
Nõuded ostjate vastu	9	4 174	3 853	267	246
Lühiajalised laenuõuded	8	74 334	40 659	4 751	2 599
Muud lühiajalised nõuded	10	48 645	893	3 109	57
Intressinõuded	11	6 677	16	427	1
Ettemaksed	12	25 908	7 395	1 657	473
Kinnisvara müügiks	13	216 043	79 173	13 808	5 060
Käibevara kokku		376 897	134 872	24 090	8 620
Põhivara					
Pikaajalised laenuõuded	16	5 760	117	368	7
Muud pikaajalised nõuded		0	91	0	7
Sidusettevõtted	15	32 618	24 488	2 085	1 565
Kinnisvarainvesteeringud	17	338 250	206 058	21 618	13 170
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	18	8 826	3 777	564	240
Firmaväärtus		2 886	2 886	184	184
Põhivara kokku		388 340	237 417	24 819	15 173
Varad kokku		765 237	372 289	48 909	23 793
Kohustused ja omakapital					
Lühiajalised kohustused					
Saadud lühiajalised laenud	19	290 169	64 551	18 545	4 126
Kapitalirendikohustus	21	1 149	430	74	27
Ostjate ettemaksed		5 577	6 292	357	402
Võlad hankijatele		22 163	9 880	1 416	631
Võlad töövõtjatele		2 650	1 983	169	127
Intressivõlad		14 164	2 317	905	148
Maksuvõlad	20	0	2 548	0	163
Lühiajalised kohustused kokku		335 872	88 001	21 467	5 624
Pikaajalised kohustused					
Saadud pikaajalised laenud	19	14 936	60 888	955	3 891
Muud pikaajalised võlad		90	0	6	0
Väljaantud võlakirjad	26	76 863	0	4 912	0
Kapitalirendikohustus	21	5 468	1 427	349	91
Edasilükkunud tulumaksukohustus	24	27 040	16 205	1 728	1 036
Pikaajalised kohustused kokku		124 397	78 520	7 950	5 018
Kohustused kokku		460 269	166 521	29 417	10 642
Omakapital					
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					
Osakapital	23	73 511	73 511	4 698	4 698
Reservid		7 361	10	470	1
Realiseerimata kursivahed		177	335	13	21
Jaotamata kasum		175 231	102 751	11 197	6 567
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital kokku		256 280	176 607	16 378	11 287
Vähemusaluse osa		48 688	29 161	3 114	1 864
Omakapital kokku		304 968	205 768	19 492	13 151
Omakapital ja kohustused kokku		765 237	372 289	48 909	23 793

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes)	Lisad	2006 EEK	2005 EEK	2006 EUR	2005 EUR
Rahavood äritegevusest					
Kasum enne tulumaksustamist		99 358	137 045	6 350	8 759
Kapitaliosaluse kasum	15	-9 958	-23 596	-636	-1 507
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	17	-161 545	-130 234	-10 325	-8 324
Kinnisvara ümberklassifitseerimine varudesse	17	58 798	0	3 759	0
Konsolideerimisgrupi ettevõtte müük	14	-40	0	-3	0
Kasum/kahjum finantsinvesteeringu müügist	14	1 189	-547	76	-35
Põhivara kulum ja mahakandmine	18	1 937	329	124	23
Intressitulu		-6 848	-71	-438	-5
Intressikulu		17 598	3 989	1 125	255
Realiseerimata kursivahed		-158	126	-10	8
Edasilükkunud tulumaksukohustus	24	10 835	0	692	0
<i>Muutused käibevaras ja kohustustes</i>				0	0
Ostjatelt laekumata arvete muutus	9	-321	-7 351	-21	-470
Muude lühiajaliste nõuete muutus	10	-224	-1 102	-14	-70
Ettemaksete muutus	12	-18 467	1 923	-1 184	123
Kinnisvara müügiks		-136 870	23 385	-8 747	1 495
Ostjate ettemaksete muutus		-715	-1 671	-44	-107
Hankijatele tasumata arvete muutus		12 519	18 333	802	1 169
Maksuvõlgade muutus	20	-2 548	18 625	-163	1 190
Muude viitvõlgade muutus		667	2 185	43	140
Muude pikaajaliste võlgade muutus		90	0	6	0
Rahavood äritegevusest kokku		-134 703	41 368	-8 608	2 644
Rahavood investeerimistegevusest					
Investeeringu soetamine	14	-61 029	-5 066	-3 900	-324
Investeeringu müük*	14	36 084	797	2 306	51
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest	12	-46	-6 744	-3	-431
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	17	-29 445	-58 665	-1 882	-3 749
Materiaalse põhivara soetamine	18	-6 986	-3 861	-448	-247
Antud laenude muutus*	19	-61 367	-38 124	-3 922	-2 437
Saadud intressid		187	1	12	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-122 602	-111 662	-7 837	-7 137
Rahavood finantseerimistegevusest					
Emiteeritud osad		0	15	0	1
Võetud laenude muutus	19	179 666	81 283	11 483	5 195
Kapitalirendi tagasimaksed		4 760	-229	305	-15
Makstud intressid		-5 751	-8 051	-368	-514
Väljaantud võlakirjad	26	76 863	0	4 912	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		255 538	73 018	16 332	4 667
Rahavood kokku		-1 767	2 724	-113	174
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 883	159	184	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 116	2 883	71	184
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 767	2 724	-113	174

*Müük emattevõttega seotud ettevõttele Q Capital OÜ

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes; EEK)	Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	Kokku
	Osa-kapital	Reserv-kapital	Kursi vahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2004	17 550	10	153	-5 133	12 580	0	12 580
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	182	0	182	0	182
Osakapitali suurendamine	55 961	0	0	0	55 961	0	55 961
2005.a. puhaskasum	0	0	0	107 884	107 884	29 161	137 045
Saldo seisuga 31.12.2005	73 511	10	335	102 751	176 607	29 161	205 768
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	7 351	0	-7 351	0	0	0
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-158	0	-158	0	-158
2006.a. puhaskasum	0	0	0	79 831	79 831	19 527	99 358
Saldo seisuga 31.12.2006	73 511	7 361	177	175 231	256 280	48 688	304 968

(tuhandetes; EUR)	Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	Kokku
	Osa-kapital	Reserv-kapital	Kursi vahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2004	1 122	1	9	-328	804	0	804
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	12	0	12	0	12
Osakapitali suurendamine	3 576	0	0	0	3 576	0	3 576
2005.a. puhaskasum	0	0	0	6 895	6 895	1 864	8 759
Saldo seisuga 31.12.2005	4 698	1	21	6 567	11 287	1 864	13 151
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	470	0	-469	1	0	1
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-10	0	-10	0	-10
2006.a. puhaskasum	0	0	0	5 100	5 100	1 250	6 350
Saldo seisuga 31.12.2006	4 698	471	11	11 198	16 378	3 114	19 492

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Aruande koostamise üldalused

Q Vara OÜ (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing, mille töötajate arv koos tütarettevõtetega ulatus 2006. aastal keskmiselt 73 inimeseni (2005: 33). Grupi peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 5 „Segmendiaruandlus” ning tütarettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis ja Leedus ning siseneti Bulgaaria turule.

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

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

2005.aastal moodustas konsolideerimisgrupi Emaettevõtte Q Vara, tütarettevõtted SIA Q Estate (Läti - osalus 85%), Q Ehitus OÜ (Eesti - osalus 60%), Q Haldus OÜ (Eesti-osalus 100%), Merona Group OÜ (Eesti-osalus 100%) ja Multimetall OÜ (Eesti-osalus 100%), Urbanfors OÜ (Eesti-osalus 100%).

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

Raamatupidamise aastaaruanne on algselt koostatud Eesti kroonides, ümardatuna lähima tuhandeni. Vastavalt OMX Tallinna Väärtpaberibörsi nõuetele on aastaaruanne informatiivsetel eesmärkidel avaldatud ka eurodes, samuti ümardatuna lähima tuhandeni.

Eurodesse on finantsaruanded konverteeritud sama perioodi kohta kroonides koostatud finantsaruande alusel, kasutades Eesti Panga ametlikku kurssi 15,6466 EEK/EUR.

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

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

Konsolideerimise alused

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

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte 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 tütarettevõtete kokku üle poole tütarettevõtete hääleõigusest.

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

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

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

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Omavahelised realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võõrkapitaliga, hinnatakse vajadusel vastavat laenuõuet sidusettevõtte vastu alla.

Detailne informatsioon Q Vara OÜ sidusettevõtete kohta on esitatud lisas 15.

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

Lisa 2. Arvestusprintsipi ja esitusviisi muudatused

Kulude kajastamine kasumiaruandes

Eesmärgiga anda parem ülevaade Grupi kulude struktuurist on 2006. aasta aruandes eraldatud arenduse otsekulud ja arenduse üldhalduskulud, turustuskulud ja haldusteenuse pakkumisega seotud kulud. Arenduse- ja turustuskulud on seotud järgmise perioodi projektide ettevalmistusega. 2006. aasta arenduskulud olid kokku 8 950 tuhat krooni, 572 tuhat eurot (2005: 5 478 tuhat krooni, 350 tuhat eurot) ja turustuskulud 9 459 tuhat krooni, 605 tuhat eurot (2005: 3 818 tuhat krooni, 244 tuhat eurot). Muudatus ei mõjuta Grupi perioodi kasumi suurust.

Investeeringute haldamine

Investeeringuid ettevõttesse Urbanfors OÜ, Eesti Metsamaakler OÜ ja Digitech OÜ kajastati 2006. aastal finantsinvesteeringute all. Vastavalt Q Vara OÜ osanike kokkuleppele müüs Q Vara OÜ 22. detsembril 2006.a. oma osaluse nimetatud ettevõtetes Q Capital OÜ-le. Müüdüd ettevõtete majandustulemusi Grupi finantstulemustega 2006.a. ei konsolideeritud. Võrreldes 2005. aasta andmetega muudatus Grupi tulemustele olulist mõju ei avalda.

Segmendi aruandlus

Tulenevalt otsusest loobuda kinnisvaraga mitteseotud investeeringute haldamisest osutus ebaotstarbekaks segmenteerimine lähtudes äritegevuse liigist. 2006. aasta majandusaasta aruandes on Grupi peamise segmendina kajastatud geograafilist segmenti.

Investeeringute kajastamine tütarettevõttesse Emaettevõtte soolo aruandes

Et anda objektiivsem pilt ettevõtte varade väärtusest kajastab Emaettevõtte alates 2006. aastast oma investeeringuid tütarettevõttesse õiglases väärtuses kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tütarettevõtted on hinnatud projektide 3 aasta diskonteeritud rahavoogude alusel. Arvestusse on kaasatud ainult hetkel olemasolevad projektid. 2006. aastal sai Emaettevõtte

tütaretevõtetesse tehtud investeeringute väärtuse kasvust finantstulu kokku 9 958 tuhat krooni. Nimetatud muudatus arvestuspõhimõtetes avaldab mõju üksnes Emaettevõtte soolo aruannetele, Grupi kui terviku tulemustele mõju puudub.

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

2006. aastal esmakordselt jõustunud standard või standardi tõlgendus, mis on Ettevõttele kohaldatav, on IFRIC 4 "Kindlaksmääramine, kas kokkulepe sisaldab renti", kuid selle rakendamine ei toonud kaasa mõju Ettevõtte arvestuspõhimõtetele ega aruannetele.

Käesoleva aruande kinnitamise ajaks on välja antud järgmised uued standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendunud:

- IFRS 7 "Finantsinstrumendid: avalikustamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2007 või hiljem;
- IFRS 8 "Ärisegmendid", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IFRIC 7 "Korrigeerimise kohaldamine vastavalt standardile IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. märtsil 2006 või hiljem;
- IFRIC 8 "IFRS 2 rakendamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. mail 2006 või hiljem;
- IFRIC 9 "Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juunil 2006 või hiljem;
- IFRIC 10 "Vahearauandlus ja väärtuse langus", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2007 või hiljem;
- IFRIC 11 "IFRS 2 rakendamine Grupi ja omaaktsiate tehingutele", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. märtsil 2007 või hiljem;
- IFRIC 12 "Teenuste kontsessioonilepingud", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2008 või hiljem.

Ettevõtte hinnangul ei too mainitud standardite ja tõlgenduste rakendamine tulevikus endaga kaasa olulist mõju finantsaruannetele.

Lisa 3. Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

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

Juhtkonnapoolsed otsused

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

2006. aastal ei olnud Grupil kasutusrendi tingimustel väljarenditud kinnisvarainvesteeringuid.

Peamised hindamisebakinglused

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

Firmaväärtus – väärtuse languse test

Grup 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 müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2006 seisuga 2 886 tuhat krooni (2005: 2 886). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest on toodud lisas 4.

Kinnisvarainvesteeringud – õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmise aluseks on sõltumatu ja atesteeritud kinnisvarahindaja poolt koostatud hindamisakt. Detailsem informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta on esitatud lisas 17.

Lisa 4. Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest

Segmendiaruandlus

Segmendiaruandluse kujundamisel on lähtutud Grupi sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Peamiseks segmenteerimise aluseks on geograafiline segment.

Grupi geograafilised segmendid on:

- Eesti;
- Läti;
- Leedu.

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 Grupivälistele 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 Grupi kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi kulude hulka ei kuulu finantskulud, Grupi üldhalduskulud ning muud Grupi kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud Grupi 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 Grupi 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.

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 varad 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.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajate konsolideerimisel hinnatakse viimaste varad ja kohustused bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Tulude ja kulude konverteerimisel kasutatakse aruandeaasta 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 hoiseid pankades, tähtajalisi hoiseid 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.

Tavapärastel 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.

Õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algse soetusmaksumuses, millest arvestatakse maha põhiosa tagasimaksud 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 otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata Grupi enda majandustegevuses ega hoita müügiks või arendamiseks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, milleta ostutehing ei oleks 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

Grupp kajastab laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksete ja võimalike väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Kui on tõenäoline, et nõuded või laenud ei laeku, hinnatakse need alla. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ja laenud hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varade väärtuse langus

Grupp hindab igal bilansipäeval finantsvarade allahindluse vajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus omab mõju finantsvara usaldusväärselt mõõdetavale 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 usaldusväärselt 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 usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist, siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes vastukandena.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse Grupi 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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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.

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus on algselt arvele võetud soetusmaksumuses. Firmaväärtus on arvatud omandatud osaluse soetusmaksumuse ning Grupi 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 akumuleeritud väärtuste languse võrra. Väärtuse languse testimiseks on firmaväärtused jagatud Grupi 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 usaldusväärselt hinnata. Arvele võtmise järgselt kajastatakse immateriaalseid varasid nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 edasiulatvalt.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis 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 Grupil 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 on alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumuse hulgas.

Rendiarvestus

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

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

Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks töölepingute järgsele tasule ka kehtivate Eesti Vabariigi seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasukohustust bilansipäeva seisuga. Puhkusetasude ja preemiate maksmiseks arvestatud kohustust kajastatakse koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksudega bilansis real „Võlad töövõtjatele” ja kasumiaruandes „Arenduse otsekulud”, „Arenduse üldhalduskuludes”, „Turustuskuludes”.

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 Grupil 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 lähtunud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Eraldise kulu kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste 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 kasumist väljamakstavaid dividende ja muid kasumi eraldisi. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel kaasnev maksimaalne tulumaksu kohustus on ära toodud lisas 24.

Leedus ja Lätis maksustatakse ettevõtete teenitud kasumit, mida on korrigeeritud kohalikus seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega (Lisa 24).

Edasilükkunud tulumaksu kohustus kajastatakse kõigi maksustavate ajutiste erinevustega varade ja kohustuste maksubaasi ja nende konsolideeritud aruandes toodud bilansiliste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata juhul, kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvelevõtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

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

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 õiglasest väärtuses. Müügitulu on kajastatud vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt 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 müük loetud toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad on esitatud ostjate ettemaksetena.

Muude kaupade müük

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

Lisa 5. Segmendiaruandlus

2006 (tuhandetes)	Lisad	Eesti		Läti		Leedu		Kokku	
		EEK	EUR	EEK	EUR	EEK	EUR	EEK	EUR
Grupiväline müügitulu		63 231	4 041	0	0	0	0	63 231	4 041
Kinnisvarainv. väärtuse muutus		86 553	5 532	72 454	4 631	2 538	162	161 545	10 325
Grupiväline muu äritulu		2 135	136	732	47	0	0	2 867	183
Äritulud kokku		151 919	9 709	73 186	4 678	2 538	162	227 643	14 549
Ärikulud		-98 737	-6 310	-14 451	-924	-1 205	-77	-114 393	-7 311
Segmendi ärikasum		53 182	3 399	58 735	3 754	1 333	85	113 250	7 238
Grupi fin. tulud ja kulud	7	698	45	-3 556	-227	-188	-12	-3 046	-195
Tulumaksukulu	24	0	0	-10 787	-689	0	0	-10 787	-689
Kinnisvaramaks		0	0	-59	-4	0	0	-59	-4
Aruandeaasta puhaskasum		53 880	3 443	44 333	2 834	1 145	73	99 358	6 350
Segmendi varad		445 123	28 449	300 157	19 185	19 957	1 275	765 237	48 909
Segmendi kohustused		295 942	18 915	150 362	9 610	13 965	893	460 269	29 418
Investeeringud põhivarasse	18	5 327	340	1 659	108	0	0	6 986	448
Amortisatsioonikulu	18	-1 131	-72	-120	-8	0	0	-1 251	-80

2005 (tuhandetes)	Lisad	Eesti		Läti		Kokku	
		EEK	EUR	EEK	EUR	EEK	EUR
Grupiväline müügitulu		126 614	8 092	0	0	126 614	8 092
Kinnisvarainv. väärtuse muutus		21 951	1 403	108 087	6 908	130 038	8 311
Grupiväline muu äritulu		196	13	0	0	196	13
Äritulud kokku		148 761	9 508	108 087	6 908	256 848	16 416
Ärikulud		-121 028	-7 735	-2 639	-169	-123 667	-7 904
Segmendi ärikasum		27 733	1 773	105 448	6 739	133 181	8 512
Grupi finantstulud ja -kulud	7	24 969	1 595	-4 725	-301	20 244	1 294
Kinnisvaramaks			0	-25	-2	-25	-2
Tulumaksukulu	24		0	-16 355	-1 045	-16 355	-1 045
Aruandeaasta puhaskasum		52 702	3 368	84 343	5 391	137 045	8 759
Segmendi varad		204 319	13 058	167 970	10 735	372 289	23 793
Segmendi kohustused		85 921	5 491	80 600	5 151	166 521	10 642
Investeeringud põhivarasse	18	3 098	198	763	49	3 861	247
Amortisatsioonikulu	18	-209	-13	-53	-4	-262	-17

Lisa 6. Ärikulud

	2006	2005	2006	2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Ärikulud				
Ehituskulud				
Kinnisvara arendamisega seotud ehituskulud	-63 789	-106 227	-4 077	-6 789
Kokku	-63 789	-106 227	-4 077	-6 789
Arenduse otsekulud				
Palgakulud	-5 106	-2 796	-326	-179
Sotsiaal- ja muud maksud	-1 646	-932	-105	-60
Kasutusrendimaksud	-1 132	-950	-72	-61
Administratiivkulud	-1 066	-800	-68	-50
Kokku	-8 950	-5 478	-571	-350
Arenduse üldhalduskulud				
Palgakulud	-4 053	-1 964	-259	-126
Sotsiaal- ja muud maksud	-1 324	-631	-85	-40
Muud tööjõukulud	-675	0	-43	0
Kasutusrendimaksud	-2 123	-593	-136	-38
Administratiivkulud	-11 329	-4 131	-724	-264
Põhivara amortisatsioonikulu	-1 251	-262	-80	-17
Sponsorlus	-2 374	-268	-152	-17
Muud tegevuskulud	-197	0	-13	0
Kokku	-23 326	-7 849	-1 492	-502
Turustuskulud				
Reklaamikulud	-5 277	-977	-337	-62
Palgakulud	-2 862	-2 065	-183	-132
Sotsiaal- ja muud maksud	-927	-625	-59	-40
Kasutusrendimaksud	-366	-151	-23	-10
Administratiivkulud	-27	0	-2	0
Kokku	-9 459	-3 818	-604	-244
Halduskulud				
Haldusteenuse pakkumisega seotud kulud	-1 940	0	-124	0
Halduskulud kokku	-1 940	0	-124	0
Muud ärikulud				
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-4 507	0	-288	0
Muud ärikulud	-2 422	-295	-155	-19
Muud ärikulud kokku	-6 929	-295	-443	-19
Ärikulud kokku	-114 393	-123 667	-7 311	-7 904

Lisa 7. Finantstulud ja -kulud

	Lisad	2006	2005	2006	2005
(<i>tuhandetes</i>)		EEK	EEK	EUR	EUR
Kahjum tütarettevõtte müügist	14	-1 266	0	-81	0
Kapitaliosaluse kasum sidusettevõtetest	15	9 958	23 596	636	1 507
Kasum finantsinvesteeringu müügist	14	77	547	5	35
Intressitulud		6 848	71	438	5
Intressikulud		-17 598	-3 989	-1 125	-255
Kahjum valuutakursimuutusest		-715	-255	-46	-15
Muud finantstulud/kulud		-350	274	-22	17
Kokku		-3 046	20 244	-195	1 294

Lisa 8. Lühiajalised laenuõuded

31.12.2006 (<i>tuhandetes</i>)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta
	EEK	EUR			
Laenud seotud osapooltele (lisa 27)*	26 938	1 721	31.12.2007	0-3,5%	EEK
Muud laenud	47 396	3 030	31.12.2007	3%	EEK
Kokku	74 334	4 751			

31.12.2005 (<i>tuhandetes</i>)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta
	EEK	EUR			
Laenud seotud osapooltele (lisa 27)	40 384	2 581	31.12.2006	0-3%	EEK
Muud laenud	275	18	31.12.2006	3%	EEK
Kokku	40 659	2 599			

*2006.a. aastal müüdi laenu nõue summas 22 050 tuhat krooni (1 409 tuhat eurot) emaettevõtte Grupi kuuluvale ettevõttele OÜ –le Q Capital.

Lisa 9. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
(<i>tuhandetes</i>)	EEK	EEK	EUR	EUR
Nõuded ostjate vastu	4 174	3 877	267	248
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-24	0	-2
Kokku	4 174	3 853	267	246

Lisa 10. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
(<i>tuhandetes</i>)	EEK	EEK	EUR	EUR
Investeeringu müügist laekumata	47 976	797	3 066	51
Ettemaksud osanikele	511	0	33	0
Avansilised maksed töövõtjatele	155	0	9	0
Muud nõuded	3	96	1	6
Kokku	48 645	893	3 109	57

Lisa 11. Intressinõuded

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Intressinõuded seotud ettevõtetele (vt lisa 27)	6 289	16	402	1
Intressinõuded	388	0	25	0
Kokku	6 677	16	427	1

Lisa 12. Ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Käibemaksu ettemaksed	18 740	0	1 198	0
Ettemaksed kinnisvarainvesteeringu eest	6 790	6 744	434	431
Ettemaksed hankijatele	378	651	25	42
Kokku	25 908	7 395	1 657	473

Lisa 13. Kinnisvara müügiks

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Lõpetamata/lõpetatud kinnisvaraarendus	214 997	75 291	13 741	4 812
Kaubad müügiks	1 046	3 882	67	248
Kokku	216 043	79 173	13 808	5 060

Lisa 14. Finantsinvesteeringud

(tuhandetes; EEK)	Lisad	OÜ Aadli Maja	OÜ Digitech	OÜ Eesti Metsa- maakler	OÜ Urbanfors	Sampo likviidsus- fond	Inves- teeringud kokku
Saldo 31.12.2004		250	0	0	0	0	250
Müük		-797	0	0	0	0	-797
Müügikasum		547	0	0	0	0	547
Saldo 31.12.2005		0	0	0	0	0	0
Muutused 2006 aastal:							
Sidusettevõtete ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks		0	1 761	0	0	0	1 761
Tütarettevõtete ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks		0	0	0	408	0	409
Soetamine		0	0	25 042	0	35 987	61 029
Müük		0	0	0	-20	-36 064	-36 084
Müük emaettevõttega seotud ettevõttele *	27	0	-864	-25 042	-20	0	-25 926
Müügikasum		0	0	0	0	77	77
Müügikahjum		0	-898	0	-368	0	-1 266
Saldo 31.12.2006		0	0	0	0	0	0

*2006 aastal müüs Q Vara investeeringud soetusväärtuses 25 926 tuhat krooni (16 858 tuhat eurot) emaettevõtte Grupi kuuluvale ettevõttele OÜ –le Q Capital.

(tuhandetes; EUR)	Lisad	OÜ Aadli Maja OÜ	OÜ Digitech OÜ	OÜ Eesti Metsa- maakler	OÜ Urbanfors	Sampo likviidsus- fond	Inves- teeringud kokku
Saldo 31.12.2004		16	0	0	0	0	16
Müük		-51	0	0	0	0	-51
Müügikasum		35	0	0	0	0	35
Saldo 31.12.2005		0	0	0	0	0	0
Muutused 2006 aastal:							
Sidusettevõtete ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks			112	0	0	0	112
Tütarettevõtete ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks			0	0	28	0	28
Soetamine			0	1 600	0	2 300	3 900
Müük			0	0	-1	-2 305	-2 306
Müük emaettevõttega seotud ettevõttele	27		-56	-1 600	-2	0	-1 658
Müügikasum			0	0	0	5	5
Müügikahjum			-56	0	-25	0	-81
Saldo 31.12.2006			0	0	0	0	0

Lisa 15. Sidusettevõtted

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 31.12.2006	Osalus 31.12.2005
Digitech OÜ	Eesti	Investeeringute haldamine	0%	24%
Stansfield OÜ*	Eesti	Kinnisvara arendus	50%	50%
Merona Group OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100%	100%
Q Flight SIA	Läti	Kinnisvara arendus	50%	50%

2005.aastal suurendati osalust Merona Group OÜ-s 100%-ni ning alates 17.02.2005 on Merona Group OÜ Grupi tütarettevõtte. 2007.a. veebruarus ühendatakse Merona Group OÜ emaettevõttega (vt. lisa 28)

(tuhandetes; EEK)	Lisad	Merona Group OÜ	Digitech OÜ	Stansfield OÜ	Sidusettevõtte kokku
Osaluse % 31.12.2004		32,3%	0%	0%	-
Soetusmaksumus 31.12.2004		672	0	0	672
Omandatud osalused 2005.aastal					
Omandatud osaluse %		67,7%	24%	50%	-
Omandatud osaluse soetusmaksumus		4 174	864	28	5 066
Kapitaliosaluse kasum	7	67	897	22 632	23 596
Ümberklassifitseerimine tütarettevõtteks		-4 846	0	0	-4 846
Osaluse % 31.12.2005		100%	24%	50%	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005		67	1 761	22 660	24 488
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005		67	1 761	22 660	24 488
Muutused 2006 aastal					
Ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks		0	-1 761	0	-1 761
Ümberklassifitseerimine tütarettevõtteks		-67	0	0	-67
Kapitaliosaluse kasum	7	0	0	9 958	9 958
Osaluse % 31.12.2006		100%	0%	50%	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2006		0	0	32 618	32 618

(tuhandetes; EUR)	Lisad	Merona Group OÜ	Digitech OÜ	Stansfield OÜ	Sidusettevõtte kokku
Osaluse % 31.12.2004		32,3%	0%	0%	-
Soetusmaksumus 31.12.2004		43	0	0	43
Omandatud osalused 2005.aastal					
Omandatud osaluse %		67,7%	24%	50%	-
Omandatud osaluse soetusmaksumus		267	56	2	325
Kapitaliosaluse kasum	7	4	57	1 446	1 507
Ümberklassifitseerimine tütarettevõtteks		-310	0	0	-310
Osaluse % 31.12.2005		100%	24%	50%	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2005		4	113	1 448	1 565
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2005		4	113	1 448	1 565
Muutused 2006 aastal					
Ümberklassifitseerimine finantsinvesteeringuks		0	-112	0	-112
Ümberklassifitseerimine tütarettevõtteks		-4	0	0	-4
Kapitaliosaluse kasum	7	0	0	636	636
Osaluse % 31.12.2006		100%	0	50%	0
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2006		0	0	2 084	2 085

Lisa 16. Pikaajalised laenuõuded

31.12.2006 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta
	EEK	EUR			
Laenud seotud osapooltele (vt. Lisa 27)	5 760	368	31.12.2008	0%	LVL

31.12.2005 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta
	EEK	EUR			
Laenud seotud osapooltele (vt. Lisa 27)	117	7	31.12.2008	0%	LVL

Lisa 17. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes; EEK)	Maskavas- Läti	Jurmala- Läti	Elniu - Leedu	Eestkünka I - Eesti	Eestkünka III - Eesti	Pärnu mnt - Eesti	Nõmme tee - Eesti	Koplipere kinnistu - Eesti	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2004	203	0	0	0	0	2 713	0	0	2 916
Soetamine 2005 aastal	14 313	19 352	0	23 927	1 073	0	0	0	58 665
Ümberklassifits. varudest	0	0	0	0	0	0	0	14 243	14 243
Ümberhindlus 2005 aastal	105 031	3 056	0	0	0	0	0	22 147	130 234
Jääkväärtus 31.12.2005	119 547	22 408	0	23 927	1 073	2 713	0	36 390	206 058
Soetamine 2006 aastal	0	0	17 134	0	9 663	0	2 648	0	29 445
Ümberhindlus 2006 aastal	72 455	0	2 538	32 853	32 740	19 286	1 673	0	161 545
Ümberklassifits. varudesse	0	-22 408	0	0	0	0	0	-36 390	-58 798
Jääkväärtus 31.12.2006	192 002	0	19 672	56 780	43 476	21 999	4 321	0	338 250

(tuhandetes; EUR)	Maskavas- Läti	Jurmala- Läti	Elniu - Leedu	Eestkünka I - Eesti	Eestkünka III - Eesti	Pärnu mnt - Eesti	Nõmme tee - Eesti	Koplipere kinnistu - Eesti	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2004	13	0	0	0	0	173	0	0	186
Soetamine 2005 aastal	915	1 236	0	1 529	69	0	0	0	3 749
Ümberklassifits. varudest	0	0	0	0	0	0	0	911	911
Ümberhindlus 2005 aastal	6 712	196	0	0	0	0	0	1 416	8 324
Jääkväärtus 31.12.2005	7 640	1 432	0	1 529	69	173	0	2 327	13 170
Soetamine 2006 aastal	0	0	1 095	0	618	0	169	0	1 882
Ümberhindlus 2006 aastal	4 631	0	162	2 100	2 092	1 233	107	0	10 325
Ümberklassifits. varudesse	0	-1 432	0	0	0	0	0	-2 327	-3 759
Jääkväärtus 31.12.2006	12 271	0	1 257	3 629	2 779	1 406	276	0	21 618

Lisa 18. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

<i>(tuhandetes; EEK)</i>	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	301	0	301
Akumuleeritud kulum	-56	0	-56
Jääkmaksumus	245	0	245
2005 toimunud muutused			
Soetatud ja parendatud põhivara	3 434	427	3 861
Müüdüd ja mahakantud põhivara	-67	0	-67
Amortisatsioonikulu	-261	-1	-262
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	3 668	427	4 095
Akumuleeritud kulum	-317	-1	-318
Jääkmaksumus	3 351	426	3 777
2006 toimunud muutused			
Soetatud ja parendatud põhivara	6 736	250	6 986
Müüdüd ja mahakantud põhivara	-686	0	-686
Amortisatsioonikulu	-1 205	-46	-1 251
Saldo seisuga 31.12.2006	8 196	629	8 826
Soetusmaksumus	9 718	677	10 395
Akumuleeritud kulum	-1 522	-47	-1 569
Jääkmaksumus	8 196	629	8 826
<i>(tuhandetes; EUR)</i>			
Soetusmaksumus	20	0	20
Akumuleeritud kulum	-4	0	-4
Jääkmaksumus	16	0	16
2005 toimunud muutused			
Soetatud ja parendatud põhivara	220	27	247
Müüdüd ja mahakantud põhivara	-6	0	-6
Amortisatsioonikulu	-17	0	-17
Saldo seisuga 31.12.2005	213	27	240
Soetusmaksumus	234	27	261
Akumuleeritud kulum	-21	0	-21
Jääkmaksumus	213	27	240
2006 toimunud muutused			
Soetatud ja parendatud põhivara	432	16	448
Müüdüd ja mahakantud põhivara	-44	0	-44
Amortisatsioonikulu	-77	-3	-80
Saldo seisuga 31.12.2006	524	40	564
Soetusmaksumus	621	43	664
Akumuleeritud kulum	-97	-3	-100
Jääkmaksumus	524	40	564

Lisa 19. LaenukohustusedLühiajalised laenukohustused

31.12.2006 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
Laen AS-It Sampo Pank	85 094	5 438	31.12.2007	6%	EEK	Hüpoteek
Arvelduskrediit AS-It Hansapank	7 994	511	15.02.2007	5%	EEK	Hüpoteek
Laen AS-It DnB Nord Banka	111 766	7 143	6.09.2007	Euribor + 1,5%	EUR	Hüpoteek
Laenud ettevõtelt	62 586	4 000	10.08.2007	30%	EUR	-
Laenud seotud osapooltelt (vt. lisa 27)	4 729	302	31.12.2007	0-3%	EEK	-
Laen AS-It Sampo Pank	18 000	1 151	21.10.2007	Euribor + 3%	EUR	Hüpoteek
Laenud kokku	290 169	18 545				

31.12.2005 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
Laen Sampo pangast	12 068	771	31.12.2006	Euribor+2%-4%	EUR	Hüpoteek
Laen Hansapangast	12 566	803	30.12.2006	Euribor+2%-3%	EUR	Hüpoteek
Arvelduskrediit Hansapangast	6 670	427	13.01.2007	5%	EEK	Hüpoteek
Laenud ettevõtelt	33 247	2 125	25.11.2006	30%	EUR	-
Laenud kokku	64 551	4 126				

Pikaajalised laenukohustused

31.12.2006 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
Laenud seotud osapooltelt (vt. lisa 27)	3 100	198	31.12.2008	0%	EUR	-
SEB Vilniaus Bankas	11 836	757	5.11.2008	Libor+1,7%	EUR	Hüpoteek
Laenud kokku	14 936	955				

31.12.2005 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
Laenud seotud osapooltelt (vt. lisa 27)	3 233	207	13.01.2007	0%	EEK	-
Laen Sampo pangast	18 000	1 150	21.10.2007	Euribor+ 3%	EUR	Hüpoteek
Läti AS-It DnB Nord Banka	39 655	2 534	30.12.2007	3,5-5%	LVL	Hüpoteek
Laenud kokku	60 888	3 891				

*vaata ka lisa 22.

Lisa 20. Maksuvõlad

(tuhandetes)	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2005
	EEK	EUR	EEK	EUR
Üksikisiku tulumaks	0	0	218	14
Sotsiaalmaks	0	0	355	23
Töötus- ja pensionikindlustusmaksed	0	0	24	2
Ettevõtte tulumaks	0	0	112	7
Käibemaks	0	0	1 839	117
Maksuvõlad kokku	0	0	2 548	163

Lisa 21. Kapitali- ja kasutusrendidTasutud kasutusrendimaksud

	2006	2005	2006	2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Kuni 1 aasta	2 216	1 544	142	99
1-5 aastat	6 387	3 129	408	200
Kokku	8 603	4 673	550	299

Kapitalirent

	31.12.2006		31.12.2005	
	Rendi- maksete miinimum- summa	Miinum- summa nüüdis- väärtus	Rendi- maksete miinimum- summa	Miinum- summa nüüdis- väärtus
<i>(tuhandetes; EEK)</i>				
Kuni 1 aasta	1 149	1 440	430	344
1-5 aastat	5 468	4 102	1 427	1296
Kokku	6 617	5 542	1 857	1 640

	31.12.2006		31.12.2005	
	Rendi- maksete miinimum- summa	Miinum- summa nüüdis- väärtus	Rendi- maksete miinimum- summa	Miinum- summa nüüdis- väärtus
<i>(tuhandetes; EUR)</i>				
Kuni 1 aasta	74	92	27	22
1-5 aastat	349	262	91	83
Kokku	423	354	119	105

Kapitalirendi tingimustel soetatud sõiduaudod

	2006	2005	2006	2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Soetusmaksumus aasta alguses	1 991	0	127	0
Akumuleeritud kulum aasta alguses	-71	0	-5	0
Jääkmaksumus aasta alguses	1 920	0	123	0
Aasta jooksul toimunud muutused				
Soetatud põhivara	4 456	1 991	285	127
Amortisatsioonikulu	-659	-71	-42	-5
Soetusmaksumus aasta lõpus	7 548	1 991	482	127
Akumuleeritud kulum aasta lõpus	-730	-71	-47	-5
Jääkmaksumus aasta lõpus	6 818	1 920	436	123

Lisa 22. Panditud varad

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Varudena kajastatud kinnisvara	206 509	58 432	13 198	3 734
Kinnisvarainvesteeringud	311 930	203 345	19 936	12 996
Kokku tagatiseks panditud varad	518 439	261 777	33 134	16 730

Lisa 23. Osakapital

2006. aastal Q Vara OÜ osakapitali struktuuris muudatusi ei toimunud. Osakapitali suuruseks 2006. aasta lõpu seisuga oli 73 511 tuhat krooni (4 698 tuhat eurot) Vastavalt 2005. aastal läbi viidud osakapitali suurendamisele kuulub 88,12% osalus SLProductions OÜ'le ja 11,88% osalus Marine Systems OÜ'le.

2005. aastal viis Q Vara OÜ läbi osakapitali suurendamise 73 511 tuhat kroonini (4 698 tuhat eurot), mille eest tasuti mitterahalise sissemaksega summas 55 961 tuhat krooni (3 576 tuhat eurot). 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 (639 tuhat eurot).Osakapitali suurendamise tagajärjel suurenes SL Productionsile kuuluva osa väärtus seniselt 8 775 tuhat kroonilt (561 tuhat eurot) 64 736 tuhat kroonini (4 137 tuhat eurot) ja osalus 88,12%.

Lisa 24. Tulumaks

Eestis registreeritud ettevõtete tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 1. jaanuarist 2007 on maksumäär 22/78 väljamakstud dividendi summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Grupi vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Grupi jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2006 moodustas 175 231 tuhat krooni (11 198 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 49 424 tuhat krooni (3 158 tuhat eurot) Dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendatakse tütar- ja sidusettevõtjatelt saadud dividendidelt arvutatud 22/78 suuruse osa võrra.

Lätis ja Leedus registreeritud tütarettevõtete tulumaks

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

Ajutine erinevus tulumaksukohustuse arvestamisel

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse tulu	72 471	108 741	4 632	6 950
Raamatupidamisliku ja maksuamortisatsiooni vahe	-558	292	-36	19
Ajutised erinevused kokku	71 913	109 033	4 596	6 968
Edasilükkunud tulumaksukohustus 15%	10 787	16 355	689	1 045

Edasilükkunud tulumaksukohustus

(tuhandetes)	EEK	EUR
Edasilükkunud tulumaks 31.12. 2004	-150	-9
Edasilükkunud tulumaksu kulu 2005. aastal	16 355	1 045
Edasilükkunud tulumaks 31.12. 2005	16 205	1 036
Edasilükkunud tulumaksu kulu 2006. aastal	10 787	689
Korrigeerimised	48	3
Edasilükkunud tulumaks 31.12.2006	27 040	1 728

Lisa 25. Tingimuslikud kohustused

2006.a. andis Q Vara välja garantii tagamaks sidusettevõtte Stansfield OÜ 35 000 tuhande krooni (2 237 tuhande euro) suurust laenu 15 000 tuhat krooni (959 tuhat euro) ulatuses ja Q Vara UAB 3 626 tuhande krooni (232 tuhande euro) suurust laenu 1 813 tuhande krooni (116 tuhande euro) ulatuses.

Vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele on Q Vara OÜ'l kohustus garanteerida ehitusdefektide ilmnemisel nende likvideerimine. Kuna võimalike garantiinõuete suurust ja esitamise tõenäosust on raske hinnata, siis eraldi garantiireservi Q Vara Grupis moodustatud ei ole. Samas on paljud ehituspraagiga seotud võimalikud nõuded tagatud alltöövõtjate poolt antud garantiidega.

Lisa 26. Võlakirjakohustused

Jaanuaris 2006 emiteeris Q Vara 78 233 tuhat krooni (5 000 tuhat eurot) eest kolmeaastase tähtajaga võlakirju, nimiväärtusega 156 tuhat krooni (10 tuhat eurot). Võlakirjade emiteerimisega kaasnes kulu summas 1 370 tuhat krooni (88 tuhat eurot).

Võlakirjade aastaseks tootluseks on 11%. Alates 19. septembrist 2006 on Q Vara võlakirjad noteeritud OMX Tallinna Väärtpaberibörsil.

Vastavalt Q Vara võlakirjaemissiooni tingimuste punktile 9 maksis Q Vara 2007. aasta jaanuaris võlakirjaomanikele intressi summas 8 605 tuhat krooni (550 tuhat eurot), millest 8 366 tuhande krooni (535 tuhat eurot) suurune summa kajastati 2006. aasta kasumiaruandes ja 239 tuhat krooni (15 tuhat eurot) suurune summa 2007. aasta kasumiaruandes.

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega

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

Q Vara Grupi emasettevõtjateks on:

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

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

<i>(tuhandetes)</i>	Lisad	2006	2005	2006	2005
		EEK	EEK	EUR	EUR
Antud laenude saldod					
Sidusettevõtted		7 291	16 889	466	1 079
Tütarettevõtete seotud isikud		5 760	117	368	7
Emaettevõtted		16 649	53	1 064	4
Emaettevõtete osanikud ja nendega seotud isikud			23 442	0	1 498
Emaettevõttega seotud ettevõtted		2 998	0	192	0
Antud laenud aasta lõpu seisuga	9	32 698	40 501	2 090	2 588
Saadud laenude saldod					
Emaettevõtete osanikud		1 000	3 233	64	207
Emaettevõttega seotud ettevõtted		6 829	0	436	0
Saadud laenud aasta lõpu seisuga		7 829	3 233	500	207
Ostetud teenused					
Emaettevõtted		1 445	0	92	0
Emaettevõtete osanikud		0	935	0	60
Ostetud teenused kokku		1 445	935	92	60
Müüdnud teenused					
Sidusettevõtted		0	36	0	36
Emaettevõtted		377	0	24	0
Emaettevõtete osanikud		0	136	0	9
Emaettevõttega seotud ettevõtted		598	0	38	0
Müüdnud teenused kokku		975	172	62	45
Nõuded					
Intressinõue emasettevõttega seotud ettevõttele	10	6 000	0	383	0
Intressinõue emasettevõttele ja emasettevõtte osanikele	10	289	127	19	8
Muud nõuded sidusettevõtetele		12	36	1	2
Muud nõuded emasettevõttele		203	105	13	7
Muud nõuded emasettevõttega seotud ettevõtetele*	10,14,8	48 678	0	3 111	0
Nõuded aasta lõpu seisuga		55 182	268	3 527	17
Kohustused					
Emaettevõtted		1 172	88	75	6
Kohustused aasta lõpu seisuga		1 172	88	75	6

*2006 aastal müüs Q Vara emasettevõttega seotud ettevõttele OÜ Q Capital laenud ja investeeringud kokku summas 47 976 tuhat krooni (3 066 tuhat eur).

Lisa 28. Bilansipäeva järgsed sündmused

OÜ Multi Metall Kinnisvara ja OÜ Merona Group ühendamine Q Vara OÜ-ga

2006. aasta viimases kvartalis võeti Q Vara juhatuse poolt vastu otsus OÜ Merona Group ja OÜ Multi Metall Kinnisvara ühendamise kohta Q Vara'ga. OÜ Merona Group omanduses olnud Kesk-Kaare tee kinnistud Viimsi vallas (Kirsiaia krundid), OÜ Multi Metall omanduses olnud kinnistud Rae vallas (Terminal 11) ja kõik ettevõtete kohustused läksid ühinemisega üle Q Vara'le. Ühinemine jõustus Äriregistris 2007. aasta esimeses kvartalis.

Kinnisvaraga mitte seotud investeeringute eraldamine Grupist

Grupi struktuuri korrastamise lõpule viimiseks sõlmiti vastavalt Q Vara osanike kokkuleppele 22.11.2006 Q Vara OÜ ja OÜ Q Capital vahel ostu-müügi lepingud, mille kohaselt Q Vara OÜ müüs Q Capital OÜ-le 50% suuruse osaluse Urbanfors OÜ-s, 50% suuruse osaluse Eesti Metsamaakler OÜ-s ning 24% suuruse osaluse Digitech OÜ-s. Urbanfors OÜ on Eesti suurima piimatootja Väätsa Agro OÜ 97% omanik, Eesti Metsamaakler OÜ tegeleb metsa raie ning taastamisega ning Digitech OÜ haldab Eesti ühte kasumlikumat fotokaupade jaeketti AS Fotoluks. Tehingu eesmärgiks oli Grupi struktuuri lihtsustamine ja läbipaistvuse suurendamine läbi kinnisvaraga mitte seotud ettevõtete eraldamise. Q Capital OÜ on Q Vara OÜ omanike omanduses olev investeeringute haldamise ettevõtte. OÜ Eesti Metsamaakler, OÜ Urbanfors ja OÜ Digitech müügitehing jõustus äriregistris 2007. aasta esimeses kvartalis.

Müüdnud ettevõtete majandustulemusi Grupi finantstulemustega varasemalt ei konsolideeritud. Võrreldes 2005. aasta andmetega muudatus Grupi tulemustele olulist mõju ei avalda.

Q Vara OÜ ümber kujundamine aktsiaseltsiks

Vastavalt Q Vara OÜ osanike soovile kujundatakse Q Vara OÜ ümber aktsiaseltsiks. Osanike otsuse järgselt jäävad seniste osanike osaluse proportsioonid samaks. Samuti ei muutu õigussuhted töötajatega, juhatuse liikmed ega nõukogu liikmed. Ümberkujundamine viiakse lõpule 2007. aasta teise kvartali jooksul.

Pärnu mnt 113 / Rapla 1 kinnistu müük

Q Vara juhatus võttis kolmandas kvartalis vastu otsuse müüa aadressil Pärnu mnt 113 / Rapla 1 asuv 650 m² suurune kinnistu. Müügi üheks oluliseks põhjuseks oli asjaolu, et paljude projektide vahel ressursside killustamise asemel saab need koondada suurematele projektidele (Taevasmaa ja Terminal 11). Potentsiaalsete ostjatega alustati läbirääkimisi 2006. aasta septembris. Detsembrikuus jõuti konkreetse ostjaga kokkuleppeni ning notariaalne ostu-müügitehing toimus 2007. aasta esimestel päevadel.

Lisa 29. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohtaEmaettevõtte kasumiaruanne

	2006	2005	2006	2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Äritulud				
Müügitulu	60 600	125 446	3 873	8 017
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	86 553	11 923	5 532	762
Muud äritulud	1 899	0	121	0
Äritulud kokku	149 052	137 369	9 526	8 779
Ärikulud				
Ehituskulud	-63 789	-109 037	-4 077	-6 969
Arenduse otsekulud	-5 916	-5 478	-378	-350
Arenduse üldhalduskulud	-19 535	-5 254	-1 249	-336
Turustuskulud	-6 208	-2 050	-397	-131
Halduskulud	-1 940	0	-124	0
Muud ärikulud	-326	-224	-20	-13
Ärikulud kokku	-97 714	-122 043	-6 245	-7 799
Ärikasum	51 338	15 326	3 281	980
Finantstulud ja kulud	43 287	114 369	2 767	7 309
Maksueelne kasum	94 625	129 695	6 048	8 289
Aruandeaasta kasum	94 625	129 695	6 048	8 289

Emaettevõtte bilanss

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Varad				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	22	4	1	0
Nõuded ostjate vastu	7 722	4 136	494	264
Lühiajalised laenuõuded	90 701	64 036	5 797	4 093
Muud lühiajalised nõuded	49 189	809	3 144	52
Intressinõuded	12 726	5 987	813	383
Maksude ettemaksed	8 533	0	545	0
Ettemaksed	6 826	320	436	20
Kinnisvara müügiks	65 448	45 996	4 183	2 940
Käibevara kokku	241 167	121 288	15 413	7 752
Põhivara				
Pikaajalised laenuõuded	18 324	0	1 170	0
Tütarettevõtted	193 150	142 578	12 345	9 112
Sidusettevõtted	28	892	2	57
Kinnisvarainvesteeringud	126 576	27 713	8 090	1 771
Materiaalne- ja immateriaalne põhivara	3 300	1 742	211	112
Põhivara kokku	341 378	172 925	21 818	11 052
Varad kokku	582 545	294 213	37 231	18 804
Kohustused ja omakapital				
Lühiajalised kohustused				
Saadud lühiajalised laenu	177 910	76 635	11 371	4 898
Kapitalirendikohustus	403	304	26	19
Ostjate ettemaksed	339	2 143	22	137
Võlad hankijatele	15 372	9 054	982	579
Võlad töövõtjatele	1 155	415	73	27
Intressivõlad	13 899	2 495	888	159
Maksuvõlad	0	2 101	0	134
Lühiajalised kohustused kokku	209 078	93 147	13 362	5 953
Pikaajalised kohustused				
Väljaantud võlakirjad	76 863	0	4 912	0
Kapitalirendikohustus	1 273	359	81	23
Pikaajalised kohustused kokku	78 136	359	4 993	23
Kohustused kokku	287 214	93 506	18 355	5 976
Omakapital				
Osakapital	73 511	73 511	4 698	4 698
Reservid	7 361	10	471	1
Jaotamata kasum	214 459	127 186	13 707	8 129
Omakapital kokku	295 331	200 707	18 876	12 828
Omakapital ja kohustused kokku	582 545	294 213	37 231	18 804

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2006	2005	2006	2005
<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EEK	EUR	EUR
Rahavood äritegevusest				
Kasum enne tulumaksustamist	94 624	129 695	6 048	8 289
Kasum tütarettevõtte osadest	-50 572	-113 791	-3 232	-7 273
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-86 552	-11 775	-5 532	-753
Kasum finantsinvesteeringu müügist	-78	0	-5	0
Põhivara kulum	626	168	40	11
Intressitulu	-6 798	-4 813	-434	-308
Intressikulu	14 065	4 183	899	267
<i>Muutused käibevaras ja kohustustes</i>			0	0
Ostjatele laekumata arvete muutus	-4 288	-2 295	-274	-147
Muude lühiajaliste nõuete muutus	298	-2 281	19	-146
Ettemaksete muutus	-15 039	-80	-961	-5
Varude muutus	-19 452	22 232	-1 243	1 421
Ostjate ettemaksete muutus	-1 804	-786	-115	-50
Hankijatele tasumata arvete muutus	6 318	-4 536	404	-290
Maksuvõlgade muutus	-2 101	1 777	-134	114
Muude viitvõlgade muutus	740	2 594	47	166
Rahavood äritegevusest kokku	-70 013	20 292	-4 475	1 297
Rahavood investeerimistegevusest				
Finantsinvesteeringu soetamine	-61 068	-29 250	-3 903	-1 869
Finantsinvesteeringu müük	36 084	590	2 306	38
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-12 311	-5 245	-787	-335
Materiaalse põhivara soetamine	-2 205	-1 195	-141	-76
Materiaalse põhivara müük	21	0	1	0
Antud laenud	-67 039	-30 899	-4 285	-1 975
Saadud intressid	59	38	4	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-106 459	-65 961	-6 804	-4 216
Rahavood finantseerimistegevusest				
Võetud laenude muutus	101 275	52 339	6 473	3 345
Kapitalirendi tagasimaksed	1 013	0	65	0
Makstud intressid	-2 661	-6 695	-170	-428
Väljaantud võlakirjad	76 863	0	4 912	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	176 490	45 644	11 280	2 917
Rahavood kokku	18	-25	1	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	29	0	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22	4	1	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18	-25	1	-2

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes; EEK)</i>	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	17 550	10	-2 509	15 051
Osakapitali suurendamine	55 961	0	0	55 961
2005.a. puhaskasum	0	0	129 695	129 695
Saldo seisuga 31.12.2005	73 511	10	127 186	200 707
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	7 351	-7 351	0
2006.a. puhaskasum	0	0	94 624	94 624
Saldo seisuga 31.12.2006	73 511	7 361	214 459	295 331

<i>(tuhandetes; EUR)</i>	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	1 121	1	-160	962
Osakapitali suurendamine	3 577	0	0	3 577
2005.a. puhaskasum	0	0	8 289	8 289
Saldo seisuga 31.12.2005	4 698	1	8 129	12 828
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	470	-470	0
2006.a. puhaskasum	0	0	6 048	6 048
Saldo seisuga 31.12.2006	4 698	471	13 707	18 876

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Q Vara OÜ osanikele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 24 kuni 56 esitatud Q Vara OÜ ning tütaretevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2006, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Emaettevõtja juhatuse vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

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

Audiitori vastutus

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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Q Vara OÜ ning tütaretevõtjate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Yeiko Hintsov
Vannutatud audiitor
16. märts 2007



AS Deloitte Audit Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EUR
Eelmiste perioodide kogunenud kasum	95 400	6 095
2006. aasta puhaskasum	79 831	5 102
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2006	175 231	11 197






Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

<i>(tuhandetes)</i>	EEK	EUR
Jätta Grupi konsolideeritud kasum jaotamata	175 231	11 197

Juhatus ja nõukogu allkirjad 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Nõukogu on juhatuselt poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu audiitori järeldusotsuse ja kasumi jaotamise ettepaneku, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

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

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus			
Juhatusesimees	Meelis Šokman	30.03.2007	
Juhatusliige	Andre Poopuu	30.03.2007	
Juhatusliige	Tõnis Vare	30.03.2007	
Nõukogu			
Nõukoguesimees	Alo Lillepea	30.03.2007	
Nõukoguliige	Jürgen Järvik	30.03.2007	
Nõukoguliige	Ivo Lillepea	30.03.2007	