

## **Q VARA OÜ KONSOLIDEERITUD 2006. AASTA 12 KUU VAHEARUANNE**

Perioodi algus:	1. jaanuar 2006
Perioodi 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 ja –investeeringud Investeeringute haldamine
Nõukogu:	Alo Lillepea, Ivo Lillepea, Jürgen Järvik
Juhatus:	Meelis Šokman, Andre Poopuu, Tõnis Vare

## TEGEVUSARUANNE

### Sissejuhatus

2006. aastal toimus Baltikumi kinnisvaraturu kiire kasv, mis aasta teisel poolel näitas stabiliseerumise märke nii nõudluse kui ka hinnataseme osas. Kogu Baltikumis oli iseloomulik kiire ehitushindade kasv, mis oli tingitud nii tööjõu kui materjalide hinna kiirest tõusust. Samas müügiperioodide pikenemine oli reaalselt täheldatav vaid Eestis ja kõrgemas segmendis, mille taga on klientide soov enne ostu otsust näha valmis toodet. Meie hinnangul on Q Vara OÜ uue turusituatsiooniga hästi kohanenud. Vastusena turuolukorra kiiretele muutustele, otsustati lükata müügiprotsessi alustamine nii Kirisiaia kui Pinki II etapi projektide lõppfaasi. See on vältinud olukorda, kus eelmüügi käigus fikseeritud müügihinnad ning tõusvad ehitushinnad vähendavad kiiresti ettevõtte kasumimarginaali. Ettevõtte juhatus on kindlalt fokusseeritud pikaajalisele kasumile ning ei plaani lühiajaliste eesmärkide nimel marginaali vähendades kiirmüüki teostada.

Projektide arendamises on Q Vara keskendunud suurtele arendusprojektidele ning lähtuvalt sellest põhimõttest realiseeritakse väiksemad kinnistud korraliku tulususega. 2006. aasta lõpus jõuti kokkuleppeni Pärnu mnt kinnistu müügitehingu tingimustes, millest saadavad ressursid suunatakse Tabasalu elamurajooni ja Jüri tehnoporti arendusse. Lisaks otsustati realiseerida Kirisiaia vaipelamute projekt kruntidena.

Q Vara Grupi investeerimispoliitika lähtub selgelt segmenteerimisest ja parimast riski-tulu suhtest. Segmenteerimise põhimõtte seisneb selles, et igal turul püütakse hoida portfellis kolme erineva segmendi projekte. Näiteks Eesti turul on portfellis Tabasalu elamurajoon (küla, keskmine segment), Jüri tehnoport (äri), Kirisiaed (küla, kõrgem segment), Maakri kvartal (kesklinn, kõrge segment) ning mõned väiksemad projektid. Sama loogika alusel on Lätis lähitulevikus plaanis investeerida portfelli mitmekesistamiseks. Näiteks peale Pinki külaprojekti (küla, keskmine segment) ja Jurmala korterelamu projekti (kõrge segment) lõppu on oluline lisada portfelli uus küla projekt 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. Samas Leedu turule on suunatud oluline investeeringute voog kuna Leedu 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 20 inimese võrra. Eestis on meeskonna ehitamine jõudnud lõppfaasi, Lätis on plaanis struktuuri mõnevõrra veel tugevdada (eelkõige ehitusfirma poolel) ning Leedus ja Bulgaarias on meeskonna loomine alles algusjärgus.

Juulikuust alustas Eestis Q Vara OÜ uue juhatuse esimehena tööd Meelis Šokman, kes töötas enne Hansapangas ettevõtete finantseerimise divisioni direktorina ning Marge Laanemaa, kes alustas tööd grupi pearaamatupidajana. Marge Laanemaa töötas enne Lõhmus, Haavel&Viisemann AS'is pearaamatupidajana. Augustis liitus Q Vara meeskonnaga 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 Hansapangas noortepanganduse osakonna juhina. Tõnis Vare on varem töötanud Eesti suurimas ehitusettevõttes Merko Ehitus projektijuhina. Endised juhatuse liikmed Ivo Lillepea ja Tanel Peeters kutsuti nõukogu poolt tagasi ning nad jätkavad grupi juhtimist Q Vara emaettevõttes OÜ SLProductions. Aasta lõpu seisuga on Q Vara OÜ juhatuse koosseis: Meelis Šokman (juhatuse esimees), Andre Poopuu ja Tõnis Vare.

Q Estate SIA (Läti) juhatuses said uuteks juhatuse liikmeteks Meelis Šokman, Sarmite Sazoncika (Q Estate'i müügiosakonna juht) ja Ervins Koncevcis (arendusosakonna juht). Sarmite Sazoncika on varem töötanud Hansabankas kliendihaldurina ning Ervins Koncevcis on varem töötanud kinnisvara arendusega tegelevas ettevõttes Re&Re projektijuhina. Juhatusest kutsuti tagasi Peeter Põldaru ja Alo Lillepea, kellest viimane jätkab grupi juhtimist Q Vara OÜ emaettevõtte OÜ SLProductions juhatuse esimehena. SIA Q Estate'i juhatuse koosseis on aasta lõpu seisuga järgmine: Meelis Šokman (juhatuse esimees), Sarmite Sazoncika ja Ervins Koncevcis.

2006. aasta lõpul otsustas Peeter Põldaru lahkuda SIA Q Estate'ist ja müüa endale kuuluv 15%-ne osalus SIA Q Estate's Q Varale, millega Q Vara OÜ saaks SIA Q Estate ainuomanikuks. Vastava sisuline leping sõlmiti 2007. aasta veebruaris. Tehingu hinnaks lepi kokku 28 miljonit krooni ning see viiakse läbi etappide kaupa 2007. aasta jooksul.

Leedus alustas Q Vara OÜ tütarettevõtte UAB Q Vara aktiivset tegevust augustis, kui ettevõtte tegevjuhiks määrati Lina Verbliugeviciute. Lina Verbliugeviciute on varem töötanud kinnisvaraga tegelevas ettevõttes Progresyvios Investicijos arendusjuhina ning arendanud Vilniuses mitu korterelamut. 2006. aasta viimases kvartalis liitusid ettevõttega projektijuht Ingrida Talzuniene ja arendusjuht Andre Nutautiene. Ingrida Talzuniene on eelnev projektijuhtimise kogemus kinnisvara arendusega tegelevast ettevõtetest Progresyvios investicijos, Andre Nutautiene töötab varasemalt Merko Ehituse Leedu tütarettevõttes – UAB Merko Statyba – arendusjuhina.

UAB Q Vara juhatusest kutsuti tagasi Alo Lillepea ja Ivo Lillepea ning uuteks juhatuse liikmeteks määrati Lina Verbliugeviciute, Jürgen Järvik ja Meelis Šokman. Meelis Šokman on ka UAB Q Vara juhatuse esimees.

OÜ Q Ehituse juhatusest kutsuti tagasi Alo Lillepea, kelle asemel määrati uueks juhatuse liikmeks Meelis Šokman. Aasta lõpuga oli Q Ehituse juhatus kaheliikmeline. Juhatusse kuuluvad Urmas Altin ja Meelis Šokman.

Tagamaks paidlikust ehitustegevuses ja kõrget ehituskvaliteeti asutas 2006. aasta sügisel Q Vara ehitusega tegelev tütarettevõtte OÜ Q Ehituse tütarettevõtte Lätis – SIA Q Buve, mis tänaseks on võtnud üle kogu Q Estate poolt arendatava Pinki projekti ehituse. Loodud ettevõtte juhatusse kuuluvad Alo Lillepea ja Urmas Altin.

IV kvartalis otsustas Q Vara OÜ siseneda potentsiaalikalale Bulgaaria turule ning omandati 60%-ne osalus Bulgaaria ettevõttes OOD Delta Retail. Hetkel käib aktiivne meeskonna komplekteerimine.

### Projektide ülevaade

#### 1) Soosepa elurajoon

**Projekti tüüp:** Elamurajoon, 22 galeriimaja, 9 paarismaja ja kolm 3-boksi ridamaja, kokku 145 elamispinda;

**Segment:** küla, keskmine;

**Asukoht:** Viimsi vald, Pärnamäe küla, Lageda tee, Põllu tee, Soosepa tee

**Lühituvustus:** 2004nda aasta suvel alustatud projekt, mille eesmärk ja tulemus on pakkuda inimestele terviklikku elukekeskkonda – galeriimajad, haljastus, mänguväljakud, lasteaed. Soosepa galeriikorterite arendus oli Q Vara esimene suuremahulisen kinnisvaraprojekt, mille õnnestumine innustas kogu gruppi edasi arendama. Projekt kogus tuntuust ja tähelepanu ka telekanalis TV3 eetris olnud mitmeosalises telesaates, mis oli esimene omataoline teleprojekt kinnisvaraga seonduvalt. **Areng:** 2006ndasse aastasse jäi 10 viimase galeriimaja ehitus ja üleandmine klientidele, viimased kliendid tegid tehingu 2006nda aasta detsembris. Oluline sündmus oli Q Vara, telekanali TV3, Hansapanga ühine teleprojekt „Naabrist Parem” ja ETV kultuurisaate OP! poolt tähelepanu Soosepa galeriimajade arhitektuurse lahenduse eripärale ja sobivusele keskkonnaga. Alustati ka Soosepa 90-kohalise lasteaia planeeringu menetlemist ja läbirääkimisi Viimsi vallaga lasteaia valmishitamiseks 2008nda aasta suveks. Küla tervikeskkonna täiustamise eesmärgil on Q Varal 2007 a I pooles kavas täiustada laste mänguväljakut ja uuendada kogu küla tervikhaljastust.

**Müük:** Kahe ja poole aasta jooksul müüdi kokku 22 galeriimaja – 15 maja 6 korteriga ja 7 maja 4 korteriga – kokku 118 eluaset kogupinnaga üle 8000 m<sup>2</sup>. Koos eelnevalt Soosepa külla rajatud paarismajadega (7 paarismaja, 14 boksi) ulatus projekti rahaline maht üle 150 miljoni krooni.

#### 2) Kirsiaia kolmikmajad

**Projekti tüüp:** Elamurajoon, 10 kolmikmaja, 30 boksi;

**Segment:** küla, kõrgem;

**Asukoht:** Viimsi vald, Pärnamäe küla, Lageda tee ja Lageda põik;

**Lühituvustus:** Kolmikmajad, kus reljeefse maapinna ja läbimõeldud haljastuse tulemusena luuakse peresõbralik ja nauditav elukeskkond, mida toetab majade ideaalilähedane paigutus päikese suhtes. Majad moodustavad ühtse terviku,

samas on olemas võimalused privaatsusele. Ridaalamuboksidele on omased valgusküllasus, praktiline ja läbimõeldud pinnakasutus, samuti võimalus nautida rõdult ning terrassilt looduse ilu ja Tallinna linna siluetti. Võimalik osta väga hea ja kvaliteetse siseviimistlusega boks või kujundada boks ise, ja seda kohe, sest esimesed majad valmivad 2007.aasta veebruari lõpuks.

**Areng:** Esimesed tegevused Kirsiaias algasid I kvartali lõpu seisuga kui alustati objekti nulltsükli töödega (mullatõid, teede ning vundamentide ehitus). Hoonete ehitusluba väljastati maikuus ning Q Ehitus alustas kümne 3-boksidega ridaalamute ehitust. II kvartali lõpuks olid plokkidest valmis laotud seinad ning jätkati puidutöödega. 26. novembriks valmis esimene näidisboks, mida kõikidel huvilistel on võimalik külastada. Aasta lõpuks olid kõikide majade karbid kinni ning tegeleti bokside sisetöödega. Lõpliku siseviimistlusega on tänaseks valmis ehitatud 15 boksi, ülejäänud 15 on siseviimistluse eelvalmidusega. Esimeste kevadesuladega alustatakse kogu haljastuskontseptsiooni elluviimist. Kolmandas kvartalis alustati kolmikmajade eelmüügiga. Samas aktiivne müügitegevuse toetus koondus näidiskoksi valmimiseaega, kuna kõrgema segmenti sooviks on enne ostuotsuse tegemist reaalselt valmis toodet katsuda.

**Müük:** Müüki võib siiani pidada edukaks: kolmekümnest boksi, mis jäävad hinnavaheemikku 3,3-3,8 miljonit krooni on 2006. aasta lõpu seisuga oli müüdnud 1 boks ja broneeritud 6 boksi; tänase päeva seisuga on müüdnud 4 boksi, 3 notaritehingut kokkulepitud järgneva 2 nädala jooksul ning lisaks on ootelistil veel 3 väga tõsist huvilist. Enamus elamurajoonist on planeeritud realiseerida 2007. aasta esimeses pooles.

### 3) Kirsiaia krundid (Kirsiaia vaipelamud).

**Projekti tüüp:** Elamurajoon, 16 eramu ja paarismaja krunti;

**Segment:** küla, kõrgem;

**Asukoht:** Viimsi vald, Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee ja Vehema tee;

**Lühituvustus:** Elamupiirkond, mis hetke turusituatsioonis on üks väheseid krundiarendusi Viimsis, kus hoolitsetakse kõikide kommunikatsioonide ja täieliku tervikhaljastuse eest ning mida on võimalik pakkuda juba täna. Kruntidel on kohene ehitusvalmidus koos gaasi, vee- ja kanalisatsioonitrassi, elektri ja tänavalgustusega, samuti on kruntide sissesõiduteed rajatud. Juba täna on kruntidele on rajatud osaline kõrghaljastus – kuusepuud, viirpuuhekid, pihlakad, madalkirsipuud. Krundid asetsevad osaliselt kõrgemal alal, kust on hea vaade Tallinna linna panoraamile, samuti on maapinnale omane osaline reljeefsus.

**Areng:** Seoses ehitushinna tõusuga otsustas Q Vara juhatus vaipelamute ehituse ja müügi asemel projekt realiseerida eramukruntidena. Finantsiliselt säilitab tehtud muutus brutokasumi suuruse, kuid jätab ressursid tulevaste suuremate projektide jaoks vabaks, mis olid langetatud otsuse peamised põhjused. Kruntide müügist teenitav marginaal on oodatavalt 60% ringis. Jätkunud soe talv lubas veel aasta viimastel kuudel tegeleda elamukruntide tervikhaljastuse lahendamise ja paigaldada kruntide sissesõiduteed ja asfalteerida elamukruntide juurdepääsutee.

**Müük:** Eelmüük algas septembris, kuid sai turundustoe mõned kuud hiljem peale juurdepääsuteede asfalteerimist, kommunikatsioonide ehituse lõpetamist ning haljastuse lahendamist. Seisuga 31. detsember 2006 oli müüdnud 1 krunt, tänase päeva seisuga on müüdnud 1 krunt ja järgneva kahe nädala jooksul on kokkulepitud 2 krundi notaritehingud, lisaks on läbirääkimistes 1 tõsine huviline. Enamus krunte on planeeritud realiseerida 2007. aasta esimeses pooles.

### 4) Jüri tehnoпарк.

**Projekti tüüp:** Tehnoпарк, lao- ja kontoripinnad;

**Segment:** äripinnad;

**Asukoht:** Harjumaa, Rae vald, Koplipere (Tallinna ringtee ääres);

**Lühituvustus:** Laopinnad, mis on suunatud väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele, kellele on oluline laopinna optimaalne suurus – laopind alates 360 ruutmeetrist, laopinna ja kontoripinna ühine asukoht, väga head töötingimused töötajatele, efektiivne laohaldus. Laopindade kontseptsiooni välja töötamisel on väga oluliseks peetud uue laopinna omaniku igakuiste kulude kokkuhoidu ja säästlike halduskulusid. Kõigele lisaks on ettevõttele võimalik laopinna omanikuks saada ilma omafinantseeringuta, mida suudetakse pakkuda tänu spetsiaalselt välja töötatud finantseerimisskeemile.

**Areng eelmisest perioodist:** II kvartalis alustati müügimeeskonna komplekteerimist ja projekteerimise ettevalmistamisega. Alates kolmandast kvartalist töötab Q Vara OÜ's äripindade arendusele spetsialiseeruv projektijuht Jaak Puistama, kelle esimeseks projektiks oli Jüri tehnoпарк. Projekteerimist alustati IV kvartali alguses. Aasta lõpuks on valminud esimesed arhitektuursed eskiisid ja põhjalik lähteülesanne ning võrguvaldajatega (Eesti Energia ja WaterSer) on kokku lepitud kommunikatsioonitrasside rajamise tingimused. Aasta viimasel kuul töötati välja müügikontseptsioon ja pandi paika turundustegevuse lõplikud lahendused – valiti välja koostööpartnerid reklaamiagentuurid Velvet ja Loovvool.

Kommunikatsioonitrasside ehitusluba väljastati vahetult 2007. aasta alguses, samaaegselt valmis eelprojekt hoonetele. Kommunikatsioonide rajamisega alustati veebruari lõpus. Töid on plaanis finantseerida 70-80% ulatuses ehituslaenuga. Hetkel on sõlmitud kommunikatsioonide rajamise finantseerimisleping Sampo pangaga ning käivad läbirääkimised üdehituse finantseerimistingimuste osas.

2007. aasta II kvartalis alustatakse esimeste laokomplekside ehitust ja aasta lõpuks planeeritakse esimesed pinnad klientidele üle anda.

**Müük:** Kuigi eelmüüki alustatakse 2007. aasta esimeses kvartalis, on tekkinud juba esimesed huvilised.

### 5) Tabasalu elamurajoon

**Projekti tüüp:** Küla/Elamurajoon, ridaelamud, galeriimajad ja kortermajad;

**Segment:** küla, keskmine;

**Asukoht:** Harjumaa, Harku vald, Tiskre küla, Eestkünka I ja Eestkünka III;

**Lühituvustus:** Keskkond Tabasalu külje all, millel juba täna on väärtus looduskeskkonna ja privaatsuse näol, kuhu Q Vara pakub eramajale omase keskkonna ning madala soetamise ja haldamise kuukuluga praktilise planeeringuga kortereid ning ridaelamubokse. Elamuid ümbritseva keskkonna loomisel peetakse olulisimaks TERVISlikku ja TERVIKlikku elustiili, mida toetab väikese korterite arvuga elamud, spordirajatised, mänguväljakud ja suured haljasalad, mängupark ja lasteaed. Nii kortermajade kui ridaelamute välja töötamisel on väga tähtsaks peetud pindade ergonoomilisust ja praktilisust ning lihtsalt kasutatavat ruumilahendust, mida toetab spetsiaalne disainmööbel korterites.

**Areng:** Kolmandas kvartalis alustati läbirääkimisi võrguvaldajatega (Eesti Energia ja WaterSer) kommunikatsioonitrasside ehituseks. Kommunikatsioonide ehitusluba saadakse tõenäoliselt 2007. aasta märtsi alguses. Kommunikatsioonitrasside ehitust on plaanis finantseerida ehituslaenuga NordLBst (finantseerimisleping I etapi osas on sõlmitud).

Kolmandas kvartalis algatati konkurss parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks kogu külale. Selleks telliti terviklik eskiislahendus neljalt arhitektuurbüroolt. Laekunud lahendustest valiti välja Põldme Arhitektuur OÜ galeriimajade eskiis ja arhitekt Meelis Pressi ridamajade eskiis ning alustati elamurajooni projekteerimist.

Aasta viimasel kvartalis toimus ka reklaamiagentuuridele konkurss, mille põhjal valiti välja kaks agentuuri – Brilliant ja Loovvool. Konkurssi põhjal valiti välja ka projekti visuaalne lahendus ja tehti põhimõttelised kokkulepped müügikontseptsiooni välja töötamiseks.

Esimese etapi (kokku koosneb projekt kuni neljast etapist) majade ehitust ja eelmüüki on plaanis alustada 2007. aasta kevadel.

**Müük:** Müügiga alustatakse 2007. aasta esimeses pooles.

### 6) Maakri kvartal

**Projekti tüüp:** Kortereid ja äripinnad kesklinnas, kõrghooned;

**Segment:** kõrgem;

**Asukoht:** Tallinna kesklinn, Maakri tn ja Lennuki tn;

**Lühituvustus:** Kinnistud Tallinna kesklinnas Radisson SAS hotelli kõrval. Piirkonda on esialgsete linnavalitsuse plaanide kohaselt kavas rajada kõrghoonete ala äri ja elamispindadega.

**Areng:** Kolmandas kvartalis toimus Linnavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liidu poolt korraldatud arhitektuurikonkurss, mille raames Eesti tipparhitektid esitasid oma visiooni piirkonna arhitektuursest lahendusest. Q Vara hea paiknemisega kinnistud lubavad esitatud tööde kohaselt piirkonda arendada erinevaid suuremahulisi kõrghooneid. Hetkel käivad läbirääkimised samas kvartalis kinnistuid omavate ettevõtetega kompleksse lahenduse leidmiseks tervikliku kõrghoonete kvartali välja ehitamiseks.

### 7) Pärnu mnt 113 / Rapla tn 1 kinnistu

**Projekti tüüp:** Korterelamu/kontorihoone arenduseks mõeldud kinnistu Tallinna kesklinna lähedal

**Asukoht:** Pärnu mnt 113 / Rapla 1; kesklinna vahetus läheduses.

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

**Areng:** Q Vara OÜ otsustas projekti kinnistu müüa, kuna kinnistu realiseerimine võimaldab teenida üle 400% tootluse ja ressursside killustamise asemel paljude projektide vahel otsustati need koondada suurematele projektidele. Potentsiaalsete ostjatega alustati läbirääkimisi septembris. Detsembrikuus jõuti konkreetse ostjaga kokkuleppeni ning notariaalne ostu-müügitehing toimus 2007. aasta esimestel päevadel.

### 8) Pinki elamurajoon.

**Projekti tüüp:** Elamurajoon, paarismajad ja ridaelamud;

**Segment:** küla, keskmine;

**Asukoht:** Pinki küla Riia lähedal (Riia ja Jurmala vahel);

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

**Areng:** Pinki elamurajoonis jätkati paaris ja ridaelamute ehitust. Kolmandas kvartalis võeti vastu otsus, et projekti teist etappi hakkab ehitama Gruppi kuuluva OÜ Q Ehitus tütarettevõtte Lätis SIA Q Buve. Esialgselt otsustati esimese etapi ehitust jätkata SIA Pinkiga. SIA Pinki suutmatust tagada ehitustähtaegadest kinnipidamist ja nõutud ehituskvaliteeti viis otsuseni lõpetada koostöö SIA Pinkiga ning anda kogu objekti ehitus (sh esimese etapi lõpetamine) üle SIA Q Büvele. Esimese etapi elamute, mis on juba ette müüdnud, üleandmist klientidele alustatakse 2007. aasta esimeses kvartalis.

**Müük:** Pooled korterid (terve I etapp) on ette müüdnud. Teise ja kolmanda etapi müügiga alustati teadlikult hiljem, alles detsembris 2006, kuna müügihinnad näitasid kiiret kasvu ning on võrreldes esimese etapiga pea kahekordistunud. Müüki tulevate korterite vastu on huvi väga suur ja ootenimekirjas oli aasta vahetuse seisuga registreerunud 27 huvilist. Aasta lõpuks ei olnud sõlmitud veel ühtki müügilepingut, tänaseks on sõlmitud 4 lepingut. Reaalne turundustegevus algab alates märtsist ja enamuse käibest langeb 2007. aasta esimesse poolaastasse.

### 9) Jurmala korterelamu.

**Projekti tüüp:** 30 korteriga korterelamu;

**Segment:** kõrgem;

**Asukoht:** Jurmala, Edinburgas prospekts 11;

**Lühituvustus:** Prestižes Jormalas asuv stiilne korterelamu on projekteeritud Läti tipparhitektuuribüroo Silis, Sabers & Klava poolt. Hoones on kolmkümmend 60-160 m<sup>2</sup> eksklusiivset korterit.

**Areng:** Projekti olulisimaks arenguks oli kolmandas kvartalis vundamendi ja mullatõid teostava ehitaja välja valimine. Tõid teostama valiti üks Läti selle ala suurematest ehitusettevõtetest – BMGS. Kaevetööde ja vundamendivaiade paigaldamist alustati novembris. Neljandas kvartalis valiti kortermaja ehitajaks (sh siseviimistlus) Ars Domina. Ehituse valmimistähtajaks on planeeritud 2008. aasta esimene kvartal.

Ehitust finantseeritakse ehituslaenuga DnB Nord'ilt.

Samaaegselt ettevalmistustega ehituseks tegeleti ka müügi ettevalmistusega. Planeeritavaks müügihinnaks kujuneb Jurmala projekti puhul EUR 3 000 – EUR 3 800 ruutmeetri kohta.

**Müük:** Kuigi müügiga pole veel realselt alustatud, siis on tänaseks sõlmitud 1 müügileping ja olemas lisaks 5 broneeringut kõrgema hinnaklassiga korteritele. Aktiivset müügitegevust alustatakse 2007. aasta kevadel.

#### 10) Maskavase korterelamu

**Projekti tüüp:** 403 korteriga korterelamu Riias Daugava jõe kaldal;

**Segment:** keskmine;

**Asukoht:** Maskavase tänav, Riia;

**Lühituvustus:** Kortерelamu Riias 15 min sõidu kaugusel kesklinnast. Kortерelamu atraktiivsuseks on asukoht jõe ääres ning ruudukujulise hoone keskel asuv tiik.

**Areng:** Aasta jooksul jätkus Maskavase korterelamu detailplaneeringu menetlemine ja hoone projekteerimine. Neljanda kvartali alguses õnnestus detailplaneeringu protsess lõpule viia ning saada vastav otsus Riia linnavalitsuse poolt. Detailplaneering lubab SIA Q Estate'i tütaretevõttel SIA Quality Nami ehitada Daugava jõe kaldale 30 000 ruutmeetri suuruse korterelamu.

#### Uued investeeringud

##### 1) Elniu

**Projekti tüüp:** kortermaja;

**Segment:** kõrgem;

**Asukoht:** Elniu 20, Zverynas piirkond, Vilnius.

**Lühituvustus:** 2006. aasta lõpuga omandas Q Vara OÜ tütaretevõtte Leedus – UAB Q Vara –1800 m<sup>2</sup> kinnistu Vilniuses aadressil Elniu 20. Kinnistu hind oli LTL 3,64 miljonit ja ost finantseeriti 75% ulatuses pangalaenuga. Finantseerijaks on SEB Vilniaus Banka.

Kinnistule on plaanis rajada 3-4 kordne korterelamu ehitusemahuga 2300 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub kõrgelt hinnatud rohelises Zverynas piirkonnas Vilniuse südalinna vahetus läheduses. Kõrge kvaliteedilised korterid on suurusega 55-120 m<sup>2</sup> ning eeldatava müügihinnaga EUR 2 300 – EUR 2 900 m<sup>2</sup> ning on suunatud kõrgklassi ja jõukama keskklassi ostjaskonnale.

**Arengud:** Koheselt peale kinnistu ostu algatati detailplaneering, mis kõigi eelduste kohaselt peaks saama kinnitatud 2007. aasta teises kvartalis. Ehitusluba oodatakse 2007. aasta neljanda kvartali alguseks. Projekti müügi- ja aktiivse turundustegevuse algus on planeeritud 2007. aasta oktoobrisse.

##### 2) Sofia

**Projekti tüüp:** korterid ja äripinnad kesklinna piiril, kõrghooned;

**Segment:** keskmine;

**Asukoht:** Sofia kesklinn, Bulevard Stoletov;

**Lühituvustus:** 2006. aastal sisenes Q Vara OÜ Bulgaaria turule omandades 60% osaluse Bulgaaria ettevõttes OOD Delta Retail, mille omanduses on 11 000 m<sup>2</sup> suurune kinnistu Sofia kesklinnas. Ettevõtte vähemusosalus kuulub kohalikule kinnisvara arendusega tegelevale ettevõttele Delta Imoti Capital. Kinnistule on plaanis rajada korterite ja büroodega kõrghoone. Q Vara osaluse hind oli EUR 2,98 miljonit ja seda finantseeriti 100% ulatuses Q Vara OÜ vahenditest.

**Areng:** Neljandas kvartalis jätkus Sofia linna üldplaneeringu kinnitamise protsess. Esialgsete plaanide kohaselt on piirkonda kavas rajada kõrghoonete ala äri- ja elamispindadega. Lisaks tegeleti projekteerimistöde ettevalmistamisega.

### 3) Muud

Kinnisarvaga mitte seotud investeeringuid ettevõtetesse 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 oma osaluse nimetatud ettevõtetes Q Capital OÜ-le. Müüdnud ettevõtete majandustulemusi Q Vara OÜ finantstulemustega varasemalt ei konsolideeritud.

#### Finantsarvestus

Q Vara OÜ 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. Seoses sellega kaasati senise raamatupidaja asemel Q Vara OÜ poolt meeskonda tugeva rahvusvahelise arvestuse kogemusega pearaamatupidaja Marge Laanemaa ning lisaks veel üks heade varasemate kogemusega raamatupidaja Piret Pärnamets.

Nende esmaseks ülesandeks sai olemasolevate andmebaaside korrastamine, mis varasemat arvestuskvaliteedi madala taseme tõttu tähendas kogu viimase aasta raamatupidamisandmete uuesti sisestamist ja uuesti töötlemist. Sellega seoses tekkisid viivitused eelmise aasta teisel poolel aruannete esitamise tähtaegades.

Lisaks alustati kogu Q Vara Grupis ühise majandustarkvara Navison juurutamist.

Kuna Q Vara auditeeritud aastaaruande esitamise tähtaeg on võlakirjaemissiooni tingimuste kohaselt I kvartali lõpp, siis detsembris alustati 2006. aasta septembri tulemuste põhjal vaheauditiga, et kiirendada majandusaasta aruande koostamise protsessi.

#### Võlakirjad

Alates 19. septembrist 2006 on Q Vara võlakirjad noteeritud OMX Tallinna Väärtpaberibörsil. Seoses sellega on Q Vara OÜ kohustatud kogu olulise Grupi kohta käiva informatsiooni esmalt edastama börsi infosüsteemi kaudu. Samuti allub Q Vara Eesti Finantsinspektsiooni ja Tallinna Börsi rangele järelevalvele.

Oluline muutus toimus ka võlakirjade struktuuris, millega asendati senised tagatised (hüpoteegid ja tütaretevõtete osade pandid) Q Vara OÜ emaettevõtte OÜ SLProductions garantiiga. Struktuuri muutuse põhjusteks olid järgmised: vajadus alustada Tabasalu elamurajooni arendust ning tagada võetavaid ehituslaenu kohustusi, Q Vara soov lihtsustada struktuuri mille käigus liidetakse kaks tütaretevõtet (OÜ Merona Group ja OÜ Multi Metall Kinnisvara, tänaseks liidetud) Q Vara OÜ-ga ning Pärnu mnt kinnistu müük. Investorite huve nimetatud muudatused ei kahjusta, kuid ettevõtte arenguks ja tugevdamiseks olid need olulise tähtsusega.

#### Finantstulemused

Q Vara 2006. aasta konsolideeritud äritulude suuruseks oli 227 643 tuhat krooni (2005:256 848). Kinnisvaraarenduse realiseeritud müügi käive on sama perioodi kohta 63 231 tuhat krooni (2005:126 614). Kaheteistkümne kuu konsolideeritud netokasumi suuruseks oli 102 716 tuhat krooni (2005:137 045).

Kuigi aasta alguses prognoositud käibega võrreldes jäi müügi käive madalamaks, vastab Q Vara grupi areng endiselt ootustele. Silmas tuleb pidada, et 2006. aasta projektide müügi algus on lükatud esialgsest prognoosist mõnevõrra hilisemaks ning seetõttu langeb suur osa 2006. aastasse planeeritud käibest 2007. aasta esimesse poolaastasse. Mis tähendab küll mõne kuulist nihet ettevõtte poolt teenitavates rahavoogudes, kuid mis on võimaldanud vältida ehitushinna kiirest tõusust tulenevat kasumlikkuse langust.

Q Vara 2006. aasta tegevuskulud olid kokku 41 735 tuhat krooni, millest 8 950 tuhat krooni moodustas arenduskulu ja 9 459 tuhat krooni müügi- ja turunduskulu.

Kapitaliseeritus on Q Vara OÜ grupil aasta lõpu seisega endiselt tugev: omakapital moodustab koguvaredest 40,1%. 2006. aasta lõppedes oli Q Vara OÜ varade mahuks 768 594 tuhat krooni ja omakapitali mahuks 308 326 tuhat krooni.



## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
	Auditeerimata	Auditeeritud	Auditeerimata	Auditeeritud
( <i>tuhandetes</i> )	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Äritulud</b>				
Müügitulu	63 231	126 614	4 041	8 092
KVinvesteeringute väärtuse muutus	161 545	130 038	10 325	8 311
Muud äritulud	2 867	196	183	13
<b>Äritulud kokku</b>	<b>227 643</b>	<b>256 848</b>	<b>14 549</b>	<b>16 416</b>
<b>Ärikulud</b> ( <i>Lisa 1</i> )				
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	-443	-19
<b>Ärikulud kokku</b>	<b>-114 393</b>	<b>-123 667</b>	<b>-7 311</b>	<b>-7 904</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>113 250</b>	<b>133 181</b>	<b>7 238</b>	<b>8 512</b>
Finantstulud ja-kulud kokku ( <i>Lisa 2</i> )	312	20 244	20	1 294
<b>Maksueelne kasum/kahjum</b>	<b>113 562</b>	<b>153 425</b>	<b>7 258</b>	<b>9 806</b>
Edasilükkunud tulumaks	-10 787	-16 355	-689	-1 045
Kinnisvaramaks	-59	-25	-4	-2
<b>Aruandeaasta kasum</b>	<b>102 716</b>	<b>137 045</b>	<b>6 565</b>	<b>8 759</b>
Emaettevõtte aktsionäride osa	83 189	107 884	5 317	6 895
Vähemusosaluse osa	19 527	29 161	1 248	1 864

## KONSOLIDEERITUD BILANSS

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
	Auditeerimata	Auditeeritud	Auditeerimata	Auditeeritud
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Varad</b>				
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	1 116	2 883	71	184
Nõuded ostjate vastu	52 150	3 853	3 333	246
Lühiajalised laenuõuded (Lisa 5)	74 334	40 659	4 751	2 599
Muud lühiajalised nõuded	669	893	43	57
Intressinõuded	10 035	16	641	1
Ettemaksed	25 908	7 395	1 656	473
Kinnisvara müügiks (Lisa 3)	216 043	79 173	13 808	5 060
<b>Käibevara kokku</b>	<b>380 255</b>	<b>134 872</b>	<b>24 303</b>	<b>8 620</b>
<b>Põhivara</b>				
Pikaajalised laenuõuded (Lisa 6)	5 759	117	368	7
Muud pikaajalised nõuded	0	91	0	6
Sidusettevõtted	32 618	24 488	2 085	1 565
Kinnisvarainvesteeringud (Lisa 4)	338 250	206 058	21 618	13 170
Materiaalne- ja immateriaalne põhivara	8 826	3 777	564	240
Firmaväärtus	2 886	2 886	184	184
<b>Põhivara kokku</b>	<b>388 339</b>	<b>237 417</b>	<b>24 819</b>	<b>15 173</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>768 594</b>	<b>372 289</b>	<b>49 122</b>	<b>23 793</b>
<b>Kohustused ja omakapital</b>				
<b>Lühiajalised kohustused</b>				
Saadud lühiajalised laenud (Lisa 7)	290 169	64 551	18 545	4 126
Kapitalirendi kohustus	1 149	430	73	27
Ostjate ettemaksed	5 577	6 292	356	402
Võlad hankijatele	22 163	9 880	1 416	631
Võlad töövõtjatele	2 650	1 983	169	127
Intressivõlad	14 164	2317	905	148
Maksuvõlad	0	2 548	0	163
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>335 872</b>	<b>88 001</b>	<b>21 466</b>	<b>5 624</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>				
Saadud pikaajalised laenud (Lisa 8)	14 936	60 888	955	3 891
Muud pikaajalised võlad	90	0	6	0
Väljaantud võlakirjad	76 863	0	4 912	0
Kapitalirendi kohustus	5 468	1 427	349	90
Edasilükkunud tulumaksukohustus	27 040	16 205	1 728	1 036
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>124 397</b>	<b>78 520</b>	<b>7 950</b>	<b>5 017</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>460 269</b>	<b>166 521</b>	<b>29 417</b>	<b>10 642</b>
<b>Omakapital</b>				
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>				
Osakapital	73 511	73 511	4 698	4 698
Reservid	7 361	10	470	1
Realiseerimata kursivahed	177	335	11	21
Jaotamata kasum	178 589	102 751	11 413	6 567
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>259 638</b>	<b>176 607</b>	<b>16 592</b>	<b>11 287</b>
Vähemusosaluse osa	48 688	29 161	3 114	1 864
<b>Omakapital kokku</b>	<b>308 326</b>	<b>205 768</b>	<b>19 706</b>	<b>13 151</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>	<b>768 595</b>	<b>372 289</b>	<b>49 122</b>	<b>23 793</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2006	2005	2006	2005
	Auditeerimata	Auditeeritud	Auditeerimata	Auditeeritud
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Rahavood äritegevusest</b>				
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist	102 716	137 046	6 565	8 759
Investeeringu ümberhindluse kasum/kahjum	-9 958	-23 596	-636	-1 508
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-161 545	-130 038	-10 325	-8 311
Kinnisvara ümberklassifitseerimine varudesse	58 798	0	3 758	0
Konsolideerimisgrupi ettevõtte müük	-40	0	-3	0
Kasum/kahjum finantsinvesteeringu müügist	964	-541	62	-35
Põhivara kulum	1 251	262	80	17
Intressitulu	-10 206	-4 814	-652	-308
Intressikulu	17 598	4 667	1 125	298
Realiseerimata kursivahed	-158	126	-10	8
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10 835	0	692	0
<i>Muutused käibevaras ja kohustustes</i>				
Ostjate laekumata arvete muutus	-321	-7 351	-21	-470
Muude lühiajaliste nõuete muutus	315	-1 102	20	-70
Ettemaksete muutus	-18 467	1 923	-1 180	123
Kinnisvara müügist	-136 870	22 834	-8 748	1 459
Ostjate ettemaksete muutus	-715	-1 671	-46	-107
Hankijatele tasumata arvete muutus	12 283	18 333	785	1 172
Maksuvõlgade muutus	-2 548	18 625	-163	1 190
Muude viitvõlgade muutus	667	2 185	43	140
Muude pikaajaliste võlgade muutus	90	0	6	0
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-135 311</b>	<b>36 888</b>	<b>-8 648</b>	<b>2 358</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>				
Investeeringu soetamine	-25 042	-29 920	-1 600	-1 912
Investeeringu müük	20	3 390	1	217
Ettemaksed finantsinvesteeringu osa eest	-46	-6 744	-3	-431
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-29 446	-33 723	-1 882	-2 155
Materiaalse põhivara soetamine	-6 986	-2 062	-446	-132
Materiaalse põhivara müük	686	0	44	0
Antud laenud	-61 367	-42 386	-3 922	-2 709
Antud laenude tagasimaksed	0	4 262	0	272
Saadud intressid	187	1	12	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-121 994</b>	<b>-107 182</b>	<b>-7 797</b>	<b>-6 850</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>				
Emiteeritud osad	0	15	0	1
Võetud laenude muutus	179 666	81 283	11 483	5 195
Kapitalirendi tagasimaksed	4 760	-229	304	-15
Makstud intressid	-5 751	-8 051	-368	-515
Väljaantud võlakirjad	76 863	0	4 912	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>255 538</b>	<b>73 018</b>	<b>16 332</b>	<b>4 667</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-1 767</b>	<b>2 724</b>	<b>-113</b>	<b>174</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 883	159	184	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 116	2 883	71	184
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-1 767</b>	<b>2 724</b>	<b>-113</b>	<b>174</b>

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhat EEK)	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	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	0	0	0	0	0
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
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>73 511</b>	<b>10</b>	<b>335</b>	<b>102 751</b>	<b>176 607</b>	<b>29 161</b>	<b>205 768</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	7 351	0	-7 351	0	0	0
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel	0	0	-158	0	-158	0	-158
2006.a. puhaskasum	0	0	0	83 189	83 189	19 527	102 716
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>73 511</b>	<b>7 361</b>	<b>177</b>	<b>178 589</b>	<b>259 638</b>	<b>48 688</b>	<b>308 326</b>

(EEK)	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Osa-kapital	Reserv-kapital	Kursi-vahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2004	1 122	1	10	-328	804	0	804
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>	<b>4 698</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>6 567</b>	<b>11 287</b>	<b>1 864</b>	<b>13 151</b>
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	470	0	-470	0	0	0
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel	0	0	-11	0	-11	0	-11
2006.a. puhaskasum	0	0	0	5 316	5 316	1 250	6 566
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>4 698</b>	<b>470</b>	<b>11</b>	<b>11 413</b>	<b>16 592</b>	<b>3 114</b>	<b>19 706</b>

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

## Lisa 1. Ärikulud

	2006	2005	2006	2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Ärikulud</b>				
Ehituskulud				
Kinnisvara arendamisega seotud ehituskulud	-63 789	-106 227	-4 077	-6 789
<b>Kokku</b>	<b>-63 789</b>	<b>-106 227</b>	<b>-4 077</b>	<b>-6 789</b>
<b>Arenduse otsekulud</b>				
Pallgakulud	-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	-51
<b>Kokku</b>	<b>-8 950</b>	<b>-5 478</b>	<b>-572</b>	<b>-350</b>
<b>Arenduse üldhalduskulud</b>				
Palgakulud	-4 053	-1964	-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	-4131	-724	-264
Põhivara amortisatsioonikulud	-1 251	-262	-80	-17
Sponsorlus	-2 374	-268	-152	-17
Muud tegevuskulud	-197	0	-13	0
<b>Kokku</b>	<b>-23 326</b>	<b>-7 849</b>	<b>-1 491</b>	<b>-502</b>
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
<b>Kokku</b>	<b>-9 459</b>	<b>-3 818</b>	<b>-605</b>	<b>-244</b>

## Lisa 2. Finantstulud ja kulud

	2006	2005	2006	2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Kahjum tütarettevõtte müügist	0	-6	0	-0,4
Kapitaliosaluse kasum sidusettevõtetest	8 692	23 596	556	1 508
Kasum lühiajalise finantsinvesteeringu müügist	0	547	0	35
Intressitulud	10 206	71	652	5
Intressikulud	-17 598	-3 989	-1 125	-255
Kahjum valuutakursimuutusest	-715	-255	-46	-16
Muud finantstulud	-273	280	-17	18
<b>Kokku</b>	<b>312</b>	<b>20 244</b>	<b>20</b>	<b>1 294</b>

## Lisa 3. Kinnisvara müügiks

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Valmis- ja lõpetamata toodang	214 997	75 291	13 741	4 812
Kaubad müügiks	1 046	3 882	67	248
<b>Kokku</b>	<b>216 043</b>	<b>79 173</b>	<b>13 808</b>	<b>5 060</b>

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)	Maskavas- Riia	Jurmala- Riia	Elniu - Vilnius	Eestkünka 1- Tallinn	Eestkünka 3- Tallinn	Pärnu mnt 113-Tallinn	Nõmme tee - Tallinn	Koplipere kinnistu	Kokku
<b>Jääkväärtus 31.12.2004</b>	<b>203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 916</b>
Soetamine 2005 aastal	14 313	19 351	0	23 927	1 073	0	0		58 665
Ümberklassifitseerimine varudest								14 243	14 243
Ümberhindlus 2005 aastal	105 031	3 056	0	0	0	0	0	22 147	130 234
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	<b>119 547</b>	<b>22 408</b>	<b>0</b>	<b>23 927</b>	<b>1 073</b>	<b>2 713</b>	<b>0</b>	<b>36 390</b>	<b>206 058</b>
Soetamine 2006 aastal	0	0	17 135	0	9 663	0	2 648	0	29 446
Ümberhindlus 2006 aastal	72 455	0	2 538	32 853	32 740	19 286	1 673	0	161 545
Ümberklassifitseerimine varudesse		-22 408	0	0	0	0	0	-36 390	-58 798
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>192 002</b>	<b>0</b>	<b>19 672</b>	<b>56 780</b>	<b>43 476</b>	<b>21 999</b>	<b>4 321</b>	<b>0</b>	<b>338 250</b>

  

(tuhandetes eurodes)	Maskavas- Riia	Jurmala- Riia	Elniu - Vilnius	Eestkünka 1- Tallinn	Eestkünka 3- Tallinn	Pärnu mnt 113-Tallinn	Nõmme tee-Tallinn	Koplipere kinnistu	Kokku
<b>Jääkväärtus 31.12.2004</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>186</b>
Soetamine 2005 aastal	915	1 237	0	1 529	69	0	0	0	3 749
Ümberklassifitseerimine varudest								910	910
Ümberhindlus 2005 aastal	6 712	195	0	0	0	0	0	1 416	8 324
<b>Jääkväärtus 31.12.2005</b>	<b>7 640</b>	<b>1 432</b>	<b>0</b>	<b>1 529</b>	<b>69</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>2 326</b>	<b>13 169</b>
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
Ümberklassifitseerimine varudesse		-1 432	0	0	0	0	0	-2 326	-3 758
<b>Jääkväärtus 31.12.2006</b>	<b>12 271</b>	<b>0</b>	<b>1 257</b>	<b>3 629</b>	<b>2 779</b>	<b>1 406</b>	<b>276</b>	<b>0</b>	<b>21 618</b>

Lisa 5. Antud lühiajalised laenud

	Laenujääk	Tähtaeg	Intressimäär	Laenujääk	Tähtaeg	Intressimäär			
	31.12.2006	31.12.2006		31.12.2005	31.12.2005				
(tuhandetes)	EEK	EUR		EEK	EUR				
Laenusaja									
Laenu osapooltele	seotud	74 334	4 751	31.12.2007	0-30%	19 112	1 221	31.12.2006	0-30%
Sihotstarbeline erasisikutele investeeringute soetamiseks	laen	0	0			21 547	1 377	31.12.2006	0%
<b>Laenu kokku</b>		<b>74 334</b>	<b>4 751</b>			<b>40 659</b>	<b>2 598</b>		

Lisa 6. Antud pikaajalised laenud

	Laenujääk	Tähtaeg	Intressimäär	Laenujääk	Tähtaeg	Intressimäär			
	31.12.2006	31.12.2006		31.12.2005	31.12.2005				
(tuhandetes)	EEK	EUR		EEK	EUR				
Laenusaja									
Laenu osapooltele (lisa ...)	seotud	5 759	368	31.12.2008	0%	117	7	31.12.2008	0%
<b>Laenu kokku</b>		<b>5 759</b>	<b>368</b>			<b>117</b>	<b>7</b>		

## Lisa 7. Saadud lühiajalised laenud

	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär
	31.12.2006	31.12.2006			31.12.2005	31.12.2005		
	EEK	EUR			EEK	EUR		
<i>(tuhandetes)</i>								
Laen Sampo pangast	85 094	5 438	31.12.2007	6%	12 068	771	31.12.2006	Euribor+2%-4%
Laen Hansapangast	0	0			12 566	803	30.12.2006	Euribor+2%-3%
Arvelduskrediit Hansapangast	7 994	511	15.02.2007	5%	6 670	426	13.01.2007	5%
Laen DnB Nord	111 766	7 143	6.09.2007					
Laenud ettevõtelt	62 586	4 000	10.08.2007	30%	33 247	2 125	25.11.2006	30%
Laenud seotud osapooltelt	4 729	302	31.12.2007					
Sampo pank	18 000	1 150	21.10.2007	Euribor + 3%				
<b>Laenud kokku</b>	<b>290 169</b>	<b>18 545</b>			<b>64 551</b>	<b>4 126</b>		

## Lisa 8. Saadud pikaajalised laenud

	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär
	31.12.2006	31.12.2006			31.12.2005	31.12.2005		
	EEK	EUR			EEK	EUR		
<i>(tuhandetes)</i>								
Laenud seotud osapooltelt	3 100	198	31.12.2008	0%	3 233	207	13.01.2007	0%
SEB Vilniaus Bankas	11 836	756	5.11.2008	Libor+1,7%				
Laen Sampo pangast	0	0			18 000	1 150	21.10.2007	Euribor+3%
Läti Nord Pangast	0	0			39 655	2 534	30.12.2006	3,5-5%
<b>Laenud kokku</b>	<b>14 936</b>	<b>955</b>			<b>60 888</b>	<b>3 891</b>		