

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

**30. juuni 2009 a. lõppenud
poolaasta vahearuanne
(auditeerimata)**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

ESTONIA

Tel (372) 6 800 401

Fax (372) 6 800 402

E-mail: lhv@lhv.ee

Reg.nr 11050254



LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Poolaasta vahearuanne **01.01.2009 – 30.06.2009**

Ärinimi	<i>LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ</i>
Äriregistri number	<i>11050254</i>
Juriidiline aadress	<i>Tartu mnt 2, Tallinn 10145</i>
Telefon	<i>(372) 6 800 401</i>
Faks	<i>(372) 6 800 410</i>
Põhitegevusala	<i>Kapitalirent, EMTAK 64911</i>
Juhatus	<i>Hans-Sten Pisang</i>
Audiitor	<i>AS PricewaterhouseCoopers</i>

Sisukord

Tegevusaruanne	4
LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ I poolaasta raamatupidamise vahearuanne	5
Juhatuse deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise poolaasta aruande lisad	10
<i>Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 2. Kapitalirendi nõuded.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 3. Muud nõuded</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad.....</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 5. Omakapitali osaühingus.....</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 6. Segmendi aruandlus</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 7. Tegevuskulud</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 9. Riskide juhtimine</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 10. Kauplemissstatistika</i>	<i>15</i>
<i>Lisa 11. Tingimuslikud kohustused.....</i>	<i>15</i>

Tegevusaruanne

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ asutati 24.05.2004 aastal ja registreeriti Äriregistris 14.06.2004. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraliising (kapitalirent).

Ettevõtte osakapital on 40 000 krooni. Kuni 30.06.2009 oli ettevõtte 100% omanikuks AS LHV Pank (endise nimega AS Lõhmus, Haavel & Viisemann). 30.06.2009 ostis ettevõttes 100% osaluse AS LHV Group, kes on ühtlasi AS LHV Pank emaettevõtte. Ettevõtte osad on vabalt võõrandatavad. Ettevõtte põhikirja muudatused toimuvad vastavalt seaduses sätestatud korrale ning ettevõtte juhatuse liikmed määrab osanik. Juulis 2009 vahetati ettevõtte juhatuse liige ning uueks juhatuse liikmeks valiti Hans-Sten Pisang. Ettevõttel puudub nõukogu.

Ettevõtte alustas põhitegevust 2005. aastal, tööjõukulused ettevõttes tegevusaja jooksu ei ole olnud. Raamatupidamisteenust osutab AS LHV Pank. Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline, juhatusele pole makstud tasusid ega muid hüvitisi.

23.12.2004 sõlmiti LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ ja OÜ Ilmarise Kvartal vahel Korteriomandite võlaõiguslik müügileping koos lepingu esemega seotud müüja õiguste ja kohustuste üleandmise ja nõuete loovutamise, mille alusel LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ omandas OÜ Ilmarise Kvartal kapitalirendilepingutest tulenevad nõuded kapitalirentnike vastu kapitalirendimaksete tasumise osas. Nimetatud nõuete realiseerimise võimalus seoti nimetatud võlaõiguslikus müügilepingus LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ poolt võlakirjaemissiooni korraldamise ning korteriomandite asjaõiguslepingu sõlmimisega.

21.01.2005 sõlmisid eeltoodud isikud korteriomandite võlaõigusliku müügilepingu täiendamise lepingu ja nõuete loovutamise lepingu ja asjaõiguslepingu. Seega läksid kapitalirendilepingutest tulenevad nõuded ning korteriomandite omand LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le reaalselt üle asjaõiguslepingu sõlmimise ning seejärel LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kandmisega korteriomandite omanikuna kinnistusraamatusse.

19. jaanuaril 2005 viis AS LHV läbi nimetatud kapitalirendi lepingute väärtpaberi kujule viidud võlakirjade suunatud pakkumise koguses 185 295 ja summas 18 529 500 krooni (1 184 251 EUR). LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ noteeris 13.10.2005 võlakirjad Tallinna Börsil. Ettevõtte loodi spetsiaalselt nimetatud suurusjärgus kapitalirendi nõuete omandamiseks ja finantseerimiseks. Ettevõtte ei planeeri äritegevuse edasist laiendamist.

Aruande allkirjastamise ajaks on toimunud võlakirjaomanikele 18 intressi- ja lunastusmakset. Lunastatud on 143 492 võlakirja 14 349 200 krooni (917 081 EUR) väärtuses, millest 76 853 (7 685 300 EEK / 491 180 EUR) lunastati 2005 aastal, 62 346 (6 234 600 EEK / 398 464 EUR) lunastati 2006 aastal, 2 097 (209 700 EEK / 13 402 EUR) lunastati 2007 aastal, 1 440 (144 000 EEK / 9 203 EUR) lunastati 2008 aastal ja 756 (75 600 EEK / 4 832 EUR) lunastati 2009 aasta I poolaastal. Võlakirjade kogus peale lunastusmakseid on 41 803 ja emissioonimaht nimiväärtuses on 4 180 300 krooni (267 170 EUR).

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ tegevus ei ole oluliselt ohustatud finantsriskidest ega tegevusriskidest. Peamise riskina võib esile tuua kapitalirendinõuetest tuleneva krediidiriski. Ettevõtte on hinnanud nii krediidiriski, kui ka likviidsusriski ja intressimäära riski ning globaalse majanduskriisi mõjusid ettevõtte tegevusele. Täpsem analüüs nende riskide võimalike mõjude kohta on esitatud raamatupidamise aruande lisa 9.

Juhatuse parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate emitendi äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Hans – Sten Pisang

31.08.2009

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ I poolaasta raamatupidamise vahearuanne**Juhatusdeklaratsioon**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 30. juunil 2009 lõppenud I poolaasta raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise I poolaasta vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kuupäev

Allkiri

Juhatus:

Juhatusliige

Hans-Sten Pisang

31.08.2009



Bilanss

	Lisa	EEK 30.06.2009	EEK 31.12.2008	EUR 30.06.2009	EUR 31.12.2008
Varad					
<i>Raha ja raha ekvivalendid</i>		93 636	116 511	5 984	7 446
<i>Kapitalirendi nõuded</i>	2	4 176 052	4 245 873	266 898	271 361
<i>Muud nõuded</i>	3	37 007	31 090	2 365	1 987
Varad kokku		4 306 695	4 393 474	275 248	280 794
Kohustused					
<i>Ettemakstud tulud</i>		0	8 949	0	572
<i>Emiteeritud võlakirjad</i>	4	4 266 695	4 341 887	272 691	277 497
Kohustused kokku		4 266 695	4 350 836	272 691	278 069
Omakapital					
<i>Osakapital</i>	5	40 000	40 000	2 556	2 556
<i>Reservkapital</i>		0	2 638	0	169
<i>Eelmiste perioodide jaotamata kasum</i>		2 638	0	169	0
<i>Aruandeperioodi kahjum</i>		-2 638	0	-169	0
Omakapital kokku		40 000	42 638	2 556	2 725
Kohustused ja omakapital kokku		4 306 695	4 393 474	275 248	280 794

Lisad lehekülgedel 10 kuni 15 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.

Kasumiaruanne

		EEK	EEK	EUR	EUR
		6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
	Lisa	2009	2008	2009	2008
<i>Intressitulu kapitalirendilt</i>	6	131 644	136 187	8 414	8 704
<i>Intressikulu võlakirjadelt</i>		-122 959	-127 163	-7 859	-8 127
Neto teenustasutulu		8 685	9 024	555	577
<i>Muud äritulud</i>	3	81 728	70 130	5 223	4 482
<i>Tegevuskulud</i>	7	-93 109	-79 200	-5 951	-5 062
<i>Muud finantstulud ja -kulud</i>		58	46	4	3
Aruandeperioodi kasum / kahjum		-2 638	0	-169	0
Väljalastud osade keskmine arv	5	1	1	1	1
<i>Tava ja lahustatud puhaskasum osa kohta</i>		-2 638	0	-169	0

Lisad lehekülgedel 10 kuni 15 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.

Rahavoogude aruanne

		EEK	EEK	EUR	EUR
		6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Rahavood äritegevusest					
Äritegevusega seotud tulud		77 535	122 326	4 955	7 818
Äritegevusega seotud kulud		-94 833	-78 976	-6 061	-5 047
Tagastatud kapitalirendi nõuded	2	61 261	79 211	3 915	5 063
Saadud intressid		131 313	136 599	8 392	8 730
Rahavood äritegevusest kokku		175 276	259 160	11 202	16 564
Rahavood finantseerimisest					
Lunastatud võlakirjad	4	-74 200	-69 700	-4 742	-4 455
Makstud intressid	4	-123 951	-128 097	-7 922	-8 187
Rahavood finantseerimisest kokku		-198 151	-197 797	-12 664	-12 642
Rahavood kokku		-22 875	61 363	-1 462	3 922
Raha ja pangakontod perioodi alguses		116 511	58 747	7 446	3 755
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		93 636	120 110	5 984	7 676
Raha ja pangakontode netomuutus		-22 875	61 363	-1 462	3 922

Kuna investeerimistegevus on ettevõtte põhitegevuseks, siis on tavapärasel investeerimisega seotud rahavood kajastatud äritegevuse rahavoogudena.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 15 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EEK				
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	2 638	0	42 638
<i>2008.a. kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	2 638	0	42 638
<i>I poolaasta 2009.a. kahjum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 638</i>	<i>-2 638</i>
<i>Kahjumi katmine reservkapitali arvelt</i>	<i>0</i>	<i>-2 638</i>	<i>2 638</i>	<i>0</i>
Saldo seisuga 30.06.2009	40 000	0	0	40 000
EUR				
Saldo seisuga 31.12.2007	2 556	169	0	2 725
<i>2008.a. kasum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Saldo seisuga 31.12.2008	2 556	169	0	2 725
<i>I poolaasta 2009.a. kahjum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-169</i>	<i>-169</i>
<i>Kahjumi katmine reservkapitali arvelt</i>	<i>0</i>	<i>-169</i>	<i>169</i>	<i>0</i>
Saldo seisuga 30.06.2009	2 556	0	0	2 556

Täpsem informatsioon on toodud lisas 5.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 15 on käesoleva raamatupidamise aruande olulised osad.

Raamatupidamise poolaasta aruande lisad

Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraliising (kapitalirent) ja tema äritegevus toimub Eesti Vabariigis.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 31. augustil 2009.a.

Koostamise alused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise vahearuanne perioodi 01.01.09 - 30.06.09 kohta on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Poolaasta vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, nagu 31.12.2008 aastal lõppenud majandusaasta aruandes.

Raamatupidamise I poolaasta aruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides (mis on ettevõtte esitusvaluuta) ja Eurodes (mis on täiendav finantsinformatsioon vastavalt Eesti Väärtpaberibörsi nõuetele) kui ei ole märgitud teisiti.

Aruandeperioodidele alates 01.01.2009 rakendub muudetud IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“, millega kehtestati koondkasumiaruande esitamise kohustus neile ettevõtetele, kellel on omanikega mitteseotud omakapitalis kajastatavaid muudatusi (näiteks müügiavalms finantsvarade ümberhindluse muutused). IAS 1 muudatusel puudub mõju LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ aruannetele ning eraldi koondkasumiaruannet ei ole esitatud, kuna omakapitalis kajastatavad muutused puuduvad. Samuti on uuendatud IAS 1 nimetanud bilansi ümber finantsseisundi aruandeks, kuid lubab jätkuvalt kasutada ka standardis sätestatud erinevaid aruandevormide nimetusi.

Lisa 2. Kapitalirendi nõuded

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
	EEK	EEK	EUR	EUR
Netoinvesteering tähtaegade lõikes				
Kuni 1 aasta	165 110	161 230	10 552	10 304
1 kuni 5 aastat	730 006	711 515	46 656	45 474
Üle 5 aasta	3 280 936	3 373 128	209 690	215 582
Kokku netoinvesteering	4 176 052	4 245 873	266 898	271 360
Tulevaste perioodide intressitulu jaotus tähtaegade lõikes				
Kuni 1 aasta	256 075	260 910	16 366	16 675
1 kuni 5 aastat	1 114 646	938 876	71 239	60 005
Üle 5 aasta	1 206 957	1 509 536	77 139	96 477
Kokku tulevaste perioodide intressitulu	2 577 677	2 709 322	164 744	173 157
Brutoinvesteering tähtaegade lõikes				
Kuni 1 aasta	421 185	422 140	26 919	26 980
1 kuni 5 aastat	1 844 652	1 650 391	117 895	105 479
Üle 5 aasta	4 487 893	4 882 664	286 829	312 059
Kokku brutoinvesteering	6 753 729	6 955 195	431 642	444 518

21.01.2005.a omandas LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ OÜ-lt Ilmarise Kvartal kapitalirendilepingutest tulenevad nõuded kapitalirentnike vastu kapitalirendimaksete tasumise osas summas 18 529 454 krooni (1 184 248 EUR). Kapitalirendilepingute

alusvaluuta on Eesti kroon. Kapitalirendi aastaintress on vahemikus 6% kuni 8%. Intressimäär on fikseeritud. Lisaks tegi OÜ Ilmarise Kvartal tagastamatu makse summas 141 019 krooni (9 013 EUR) kapitalirendi lepingute nõuete ja nende lepingute klientidega seotud krediidiriskide katmiseks.

Kapitalirendilepingud on sõlmitud korterite rentimiseks rentnike poolt ja rendimaksete täielikul tasumisel vastavalt lepingule läheb korterite omandiõigus üle rentnikele. Lisaks on rentnikul õigus netoinvesteeringu summa täielikul tasumisel ennetõhtaegselt omandada korterid enne rendiperioodi lõppu.

Perioodil 01.01.2009-30.06.2009 ei võõrandatud ühetgi korterit, põhiosamakseid tagastati summas 68 755 krooni (4 394 EUR). 2008. aastal ei võõrandatud ühtegi korteromandit, põhiosamakseid tagastati summas 127 952 krooni (8 178 EUR). Aruande koostamise hetkeks on välja ostmata veel 8 korteriomandit.

Kõik kapitalirendi nõuded on panditud emiteeritud võlakirjade katteks. Pandi hoidjaks on Danske Bank A/S Eesti filiaal, kes on ühtlasi depoopank ja tagatisagent (vt lisa 4). Tähtaja ületanud nõuete kohta vt krediidiriski kajastavast tabelist Lisa 9.

Lisa 3. Muud nõuded

Vastavalt kokkuleppele osalevad võlakirjade emissiooni korraldanud AS LHV Pank ning viimasest jagunenud AS GILD Financial Advisory Services võrdselt LHV Ilmarise Kinnisvarareportelli OÜ kahjumi katmises. Aruandeperioodi jooksul on kahjumi katteks tulused arvestatud 81 728 krooni (5 223 EUR), millest nõue nende ettevõtete suhtes moodustab I poolaasta lõpu seisuga 35 282 krooni (2 255 EUR). 2008 aastal oli kahjumi katteks tulused arvestatud 94 335 krooni (6 029 EUR), millest I poolaasta nõue moodustas 5 885 krooni (376 EUR).

Muude nõuete all on kajastatud ka 2009.aasta maamaksu ettemaks summas 1 725 krooni (110 EUR) (2008: 4 496 krooni (287 EUR)).

Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad

Kohustuste jaotus tähtaegade lõikes	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
	EEK	EEK	EUR	EUR
Kuni 1 aasta	224 800	226 323	14 368	14 465
1 kuni 5 aastat	735 640	716 901	47 016	45 818
Üle 5 aasta	3 306 255	3 398 663	211 308	217 214
Kokku kohustused võlakirjaomanikele	4 266 695	4 341 887	272 692	277 497

19. jaanuril 2005. a. viis AS LHV läbi Lisas 2 nimetatud kapitalirendi lepingute väärtpaberi kujule viidud võlakirjade suunatud pakkumise kogusummas 18 529 500 krooni (1 184 251 EUR).

Võlakirjad on kupongvõlakirjad, millel tasutakse intressi 5,8% aasta baasil. See on ka ühtlasi nende võlakirjade efektiivne intressimäär. Võlakirjade lunastusmakse ja intressimakse võlakirjaomanikele toimub kvartaalselt kvartalile järgneval kuul. Kuna järelturul ei ole tehinguid võlakirjadega tehtud (Lisa 10), siis ei ole võlakirjade õiglase väärtuse määramine praktiliselt võimalik, mistõttu ei ole seda väärtust siin eraldi välja toodud.

2007-2009.a. on toimunud võlakirjaomanikele järgmised põhiosa- ja intressimaksed:

(EEK)

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivselt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivselt
19.01.2007	17 435	1 743 500	13 919 900	92 120	1 350 992
19.04.2007	356	35 600	13 955 500	66 839	1 417 831
19.07.2007	1 054	105 400	14 060 900	66 323	1 484 154

19.10.2007	342	34 200	14 095 100	64 795	1 548 949
Kokku lunastatud 2007	19 187	1 918 700	14 095 100	290 077	1 548 949
19.01.2008	345	34 500	14 129 600	64 299	1 613 248
19.04.2008	352	35 200	14 164 800	63 799	1 677 046
19.07.2008	357	35 700	14 200 500	63 288	1 740 334
19.10.2008	365	36 500	14 237 000	62 771	1 803 105
Kokku lunastatud 2008	1 419	141 900	14 237 000	254 156	1 803 105
19.01.2009	366	36 600	14 273 600	62 241	1 865 346
19.04.2009	376	37 600	14 311 200	61 711	1 927 057
19.07.2009	380	38 000	14 349 200	61 165	1 988 222
Kokku lunastatud 2009	1 122	112 200	14 349 200	185 117	1 988 222

(EUR)

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivelt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivelt
19.01.2007	17 435	111 430	889 645	5 888	86 346
19.04.2007	356	2 275	891 920	4 271	90 617
19.07.2007	1 054	6 736	898 656	4 239	94 856
19.10.2007	342	2 186	900 842	4 141	98 997
Kokku lunastatud 2007	19 187	122 627	900 842	18 539	98 997
19.01.2008	345	2 204	903 046	4 109	103 106
19.04.2008	352	2 250	905 296	4 077	107 183
19.07.2008	357	2 282	907 578	4 045	111 228
19.10.2008	365	2 332	909 908	4 012	115 240
Kokku lunastatud 2008	1 419	9 068	909 908	16 243	115 240
19.01.2009	366	2 338	912 246	3 978	119 218
19.04.2009	376	2 403	914 653	3 944	123 162
19.07.2009	380	2 428	917 081	3 909	127 071
Kokku lunastatud 2009	1 122	7 170	917 081	11 831	127 071

Lisa 5. Omakapital osauhingus

Osaühingu osakapitaliks on alates selle asutamisest 40 000 krooni (2 556 EUR), mis moodustab ühe osa. Kuni 30.06.2009 oli ettevõtte 100% omanikuks AS LHV Pank (endise nimega AS Lõhmus, Haavel & Viisemann). 30.06.2009 ostis ettevõttes 100% osaluse AS LHV Group, kes on ühtlasi AS LHV Pank emaettevõtte. Lõplikku kontrolli AS-s LHV Group omab 57% hääleõigusega Rain Lõhmus ja olulist mõju omab 19% hääleõigusega Andres Viisemann. Osakapital on sisse makstud rahas.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on spetsiaalselt asutatud osauhing rendituludega seotud võlakirjade emitteerimise ja nendega seotud kohustuste kandmiseks. Osaühingu osa on emissiooni toimumise järel antud hoiule emissiooni tagatisagendile, kelleks on Danske Bank A/S Eesti filiaal. Osa hoiule andmine on teostatud selliselt, et emitendi 100%-line osa on tagatisagendi lepingu alusel kantud AS LHV Group väärtpaperikontole Danske Bank A/S Eesti filiaalis ning Danske Bank A/S Eesti filiaal on osa väärtpaperikontole kandmise järel blokeeritud väärtpaperikonto kasutamise ja käsutamise kuni tagatisagendi lepingu lõppemise või osa realiseerimise vajaduse tekkimiseni.

29.06.2009 LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ ajuosniku otsusega on 2009.a. I poolaasta kahjum kaetud 2005. aastal moodustatud kohustusliku reservkapitali arvelt.

Lisa 6. Segmendi aruandlus

Ettevõtte kogu müügitulu on saadud ettevõtte ainsast tegevusalast, milleks on kapitalirent ning kogu kapitalirendile antud kinnisvara asub Eestis. Eelpool toodust tulenevalt on ettevõttel ainult üks äritegevuse ja üks geograafiline segment. 2009. a. I poolaastal on teenitud intressitulu kapitalirendilt summas 131 644 krooni ja 2008.a. I poolaastal 136 187 krooni.

Lisa 7. Tegevuskulud

	EEK	EEK	EUR	EUR
	6 kuud 2009	6 kuud 2008	6 kuud 2009	6 kuud 2008
Raamatupidamine ja audit	81 340	67 732	5 199	4 329
Muud tegevuskulud	11 769	11 468	752	733
Kokku	93 109	79 200	5 951	5 062

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Käesoleva LHV Ilmarise Kinnisvarareportelli OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted ja sidusettevõtteid);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Ettevõttelt AS LHV Pank on 2009. aasta I poolaasta jooksul ostetud teenuseid 14 160 krooni eest (905 EUR). 2008. aasta I poolaasta jooksul osteti samuti teenuseid 14 160 krooni eest (905 EUR).

Juhatusel pole makstud palka ega muid hüvitisi ei 2009. ega ka 2008. aastal.

Lisa 9. Riskide juhtimine

Ettevõtte äritegevust ohustavate riskidena võib välja tuua finantsriskid ja operatsiooniriski. Ettevõtte üldine riskijuhtimise süsteem üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid efekte ettevõtte finantstegevusele. Ettevõtte juhatus ja AS-i LHV Pank finantsosakond on vastutavad ettevõtte riskijuhtimise eest.

9.1. Finantsriskid

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururiskid

Krediidirisk

Ettevõtte jälgib pidevalt nõuete laekumise tähtaegadest kinnipidamist klientide poolt. Juriidiliselt kuulub kapitalirendilepingute alusel renditud kinnisvara ettevõttele, kuni nõuded on täies ulatuses laekunud, mistõttu olulist krediidiriski ettevõttel ei ole. Seda eeldusel, et hinnad kinnisvaraturul ei lange oluliselt alla 2004 aasta väärtuse, mille tõttu rendi- ja muude kaasnevate nõuete tagatiseks oleva kinnisvara hind võiks langeda alla nõudesumma nominaalväärtuse. Käesolevaks hetkeks on vahepeal märgatavalt tõusnud hinnad kinnisvaraturul tagasi jõudnud 2004. aasta tasemele, mil koostatud hindamisaktide järgselt on tagatised piisavad kapitalirendinõuete katmiseks ning tagatisvarast tulenevaid riske ei eksisteeri.

Krediidiriskist tulenevalt jagunevad kapitalirendi nõuded järgnevalt:

	30.06.2009	31.12.2008
Jooksvad nõuded	4 169 406	4 238 164
Tähtaja ületanud nõuded	6 646	7 709
Kokku	4 176 052	4 245 873

Seisuga 30.06.2009 ei ole nõudeid alla hinnatud, seisuga 31.12.2008 oli alla hinnatud tähtaja ületanud nõuded 11 930 krooni (762 EUR).

Likviidsusrisk

Ettevõtte emiteeritud võlakirjade lunastustähtajad on vastavuses kapitalirendilepingute graafikujärgsete laekumistega. Rendimaksete hilinemisest tingitud likviidsusrisiki vältimiseks on ettevõttel täiendavalt AS LHV Pank garantii teostamiseks emiteeritud võlakirjade lepingujärgseid tagasimakseid õigeaegselt. Samuti on laekunud sihtotstarbeline makse (vt. Lisa 2) OÜ-It Ilmarise Kvartal, kellelt võeti üle kinnisvara liisingportfell. Vt ka lisa 9.2.

Emiteeritud võlakirjade diskonteerimata rahavood tähtaegade lõikes:

	30.06.2009	31.12.2008
Kuni 1 aasta	409 944	415 483
1 kuni 5 aastat	1 807 672	1 630 811
Üle 5 aasta	4 540 833	4 914 605
Kokku	6 758 449	6 960 898

Tururiskid

Põhiliseks tururiskiks ettevõtte tegevusest tulenevalt võib lugeda intressimäärariski. Intressimäärariski maandamiseks ei ole kapitalirendilepingute sõlmimisel kasutatud ujuvat intressi, kõik kapitalirendilepingud ning ka emiteeritud võlakirjad on fikseeritud intressiga. Kapitalirendilepingute intressimäärad on vahemikus 6-8% ning emiteeritud võlakirjade intressimäär on 5.8%. Võlakirjade lunastamine toimub vastavalt kapitalirendinõuete graafikujärgsetele laekumistele. Kui kliendid soovivad kapitalirendilepinguid lõpetada ennetähtaegselt, siis on ettevõttel õigus lunastada emiteeritud võlakirju täiendavalt laekunud summas. Sellest tulenevalt puudub ettevõttel oluline intressirisk.

Ettevõtte kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Ettevõtte bilansis ei eksisteeri hinnariski kandvaid finantsinstrumente.

9.2. Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

Kapitalirendi nõudete ja emiteeritud võlakirjade puhul võib hetke intressimäärade järgsete oodatavate rahavoogude õiglase väärtus erineda kapitalirendi nõuete ja emiteeritud võlakirjade bilansilisest väärtusest. Kuna aga rentnikel on õigus kapitalirendi leping lõpetada praktiliselt igal ajal liisingperioodi jooksul, siis ei oleks õige arvestada neid rahavoogusid hetkel jõus olevatest lepingutest oodatavate rahavoogudena lähtudes lepingutes toodud graafikutest. Võlakirju on lunastatud täpselt samas mahus väljaostetud kapitalirendilepingutega. Seetõttu on juhatus hinnanud ja otsustanud, et liisingnõuete ja emiteeritud võlakirjade õiglase väärtus koos vaadatuna ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest seisuga 30.06.2009 ega 31.12.2008.

9.3. Operatsioonirisk

Operatsioonirisk on võimalik kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad protsessid, töötajad ja infosüsteemid või välised faktorid. Vastavalt LHV pangas kehtestatud poliitikale rakendatakse ka LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ puhul tööprotseduurides duaalsuse printsiipi, mille järgi peab tehingu teostamiseks olema vähemalt kahe teineteisest sõltumatu töötaja kinnitus.

Lisa 10. Kauplemisstatistika

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjadega ei ole ajavahemikul nende börsil noteerimisest 13.10.2005.a. kuni 30.06.2009.a. tehinguid toimunud ja seega ei ole ka infot hinnaliikumise kohta.

Lisa 11. Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.