

**LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ**

**31. detsember 2009 a. lõppenud  
poolaasta vahearuanne  
(auditeerimata)**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

ESTONIA

Tel (372) 6 800 401

Fax (372) 6 800 410

E-mail: [lhv@lhv.ee](mailto:lhv@lhv.ee)

Reg.nr 11050254



**LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ****Poolaasta vahearuanne 01.07.2009 – 31.12.2009**

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

## Sisukord

<b>LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ tegevusaruanne</b> .....	<b>4</b>
<b>LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ II poolaasta raamatupidamise vahearuanne</b> .....	<b>5</b>
<b>Juhatuse deklaratsioon</b> .....	<b>5</b>
<b>Bilanss</b> .....	<b>6</b>
<b>Koondkasumiaruanne</b> .....	<b>7</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b> .....	<b>8</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b> .....	<b>9</b>
<b>Raamatupidamise poolaasta aruande lisad</b> .....	<b>10</b>
Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	10
Lisa 2. Kapitalirendi nõuded .....	10
Lisa 3. Muud nõuded .....	11
Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad.....	11
Lisa 5. Omakapitali osaühingus.....	13
Lisa 6. Segmendi aruandlus .....	13
Lisa 7. Tegevuskulud .....	13
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega .....	13
Lisa 9. Riskide juhtimine .....	14
Lisa 10. Kauplemissatistika.....	15
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused .....	15

## LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ tegevusaruanne

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfell 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, töajookulused ettevõttes ei ole nelja tegevusaasta jooksul 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 realselt 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 20 intressi- ja lunastusmakset. Lunastatud on 144 267 võlakirja 14 426 700 krooni (922 031 EUR) väärtuses, millest 1 505 (150 500 EEK / 9 618 EUR) lunastati 2009 aastal. Võlakirjade kogus peale lunastusmakseid on 41 028 ja emissioonimaht nimiväärtuses on 4 102 800 krooni (262 217 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 aastaaruande 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

26.02.2010

## LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ II poolaasta raamatupidamise vahearuanne

### Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 31. detsembril 2009 lõppenud II poolaasta raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise II poolaasta vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, järgitud on rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Vahearuanne" põhimõtteid;
- raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Hans-Sten Pisang  
Juhatuse liige

26.02.2010

**Bilanss**

		EEK	EEK	EUR	EUR
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
<b>Varad</b>					
Raha ja raha ekvivalendid		105 442	116 511	6 739	7 446
Kapitalirendi nõuded	2	4 117 969	4 245 873	263 186	271 361
Muud nõuded	3	15 376	31 090	983	1 987
<b>Varad kokku</b>		<b>4 238 787</b>	<b>4 393 474</b>	<b>270 908</b>	<b>280 794</b>
<b>Kohustused</b>					
Eftemakstud tulud		9 131	8 949	584	572
Emiteeritud võlakirjad	4	4 189 656	4 341 887	267 768	277 497
<b>Kohustused kokku</b>		<b>4 198 787</b>	<b>4 350 836</b>	<b>268 352</b>	<b>278 069</b>
<b>Omakapital</b>					
Osakapital	5	40 000	40 000	2 556	2 556
Reservkapital		0	2 638	0	169
Jaotamata kasum		0	0	0	0
<b>Omakapital kokku</b>		<b>40 000</b>	<b>42 638</b>	<b>2 556</b>	<b>2 725</b>
<b>Kohustused ja omakapital kokku</b>		<b>4 238 787</b>	<b>4 393 474</b>	<b>270 908</b>	<b>280 794</b>

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

**Koondkasumiaruanne**

EEK	Lisa	II poolaasta		II poolaasta	
		Kokku 2009	2009	Kokku 2008	2008
Intressitulu kapitalirendilt	6	260 909	129 265	270 138	133 951
Intressikulu võlakirjadelt		-244 000	-121 041	-252 523	-125 360
<b>Neto teenustasutulu</b>		<b>16 909</b>	<b>8 224</b>	<b>17 615</b>	<b>8 591</b>
Muud äritulud	3	97 683	15 955	94 335	25 581
Tegevuskulud	7	-117 327	-24 218	-113 442	-34 242
Muud finantstulud ja -kulud		97	39	1 492	70
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>-2 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koondkasum</b>		<b>-2 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Väljalastud osade keskmine arv</b>	5	1	1	1	1
Tava ja lahustatud puhaskasum osa kohta		0	0	0	0

EUR	Lisa	II poolaasta		II poolaasta	
		Kokku 2009	2009	Kokku 2008	2008
Intressitulu kapitalirendilt	6	16 675	8 261	17 265	8 561
Intressikulu võlakirjadelt		-15 594	-7 735	-16 139	-8 012
<b>Neto teenustasutulu</b>		<b>1 081</b>	<b>526</b>	<b>1 126</b>	<b>549</b>
Muud äritulud	3	6 243	1020	6 029	1 635
Tegevuskulud	7	-7 499	-1 548	-7 250	-2 188
Muud finantstulud ja -kulud		6	2	95	4
<b>Aruandeperioodi kasum</b>		<b>-169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koondkasum</b>		<b>-169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Väljalastud osade keskmine arv</b>	5	1	1	1	1
Tava ja lahustatud puhaskasum osa kohta		0	0	0	0

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

**Rahavoogude aruanne**

EEK	Lisa	Kokku 2009	II pool- aasta 2009	Kokku 2008	II pool- aasta 2008
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Aritegevusega seotud tulud		113 396	35 861	122 326	0
Aritegevusega seotud kulud		-117 326	-22 493	-113 442	-34 466
Tagastatud kapitalirendi nõuded	2	128 877	67 616	173 940	94 729
Saadud intressid		260 215	128 902	270 997	134 398
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>385 162</b>	<b>209 886</b>	<b>453 821</b>	<b>194 661</b>
<b>Rahavood finantseerimisest</b>					
Lunastatud võlakirjad	4	-150 500	-76 300	-141 900	-72 200
Makstud intressid	4	-245 731	-121 780	-254 156	-126 059
<b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>		<b>-396 231</b>	<b>-198 080</b>	<b>-396 056</b>	<b>-198 259</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-11 069</b>	<b>11 086</b>	<b>57 764</b>	<b>-3 599</b>
Raha ja pangakontod perioodi alguses		116 511	93 636	58 747	120 110
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		105 442	105 442	116 511	116 511
<b>Raha ja pangakontode netomuutus</b>		<b>-11 069</b>	<b>11 086</b>	<b>57 764</b>	<b>-3 599</b>

EUR	Lisa	Kokku 2009	II pool- aasta 2009	Kokku 2008	II pool- aasta 2008
<b>Rahavood äritegevusest</b>					
Aritegevusega seotud tulud		7 247	2 292	7 818	0
Aritegevusega seotud kulud		-7 498	-1 438	-7 250	-2 203
Tagastatud kapitalirendi nõuded	2	8 237	4 321	11 117	6 054
Saadud intressid		16 631	8 238	17 320	8 590
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>24 617</b>	<b>13 414</b>	<b>29 005</b>	<b>12 440</b>
<b>Rahavood finantseerimisest</b>					
Lunastatud võlakirjad	4	-9 619	-4 876	-9 069	-4 614
Makstud intressid	4	-15 705	-7 783	-16 244	-8 057
<b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>		<b>-25 324</b>	<b>-12 659</b>	<b>-25 313</b>	<b>-12 671</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-707</b>	<b>755</b>	<b>3 692</b>	<b>-230</b>
Raha ja pangakontod perioodi alguses		7 446	5 984	3 755	0
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		6 739	6 739	7 446	-230
<b>Raha ja pangakontode netomuutus</b>		<b>-707</b>	<b>755</b>	<b>3 692</b>	<b>-230</b>

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

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



**Omakapitali muutuste aruanne**

	<b>Osakapital</b>	<b>Reservkapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>EEK</b>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>42 638</b>
2008.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>40 000</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>42 638</b>
I poolaasta 2009.a. kahjum	0	0	-2 638	-2 638
Kahjumi katmine reservkapitali arvelt	0	-2 638	2 638	0
<b>Saldo seisuga 30.06.2009</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
II poolaasta 2009.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>

	<b>Osakapital</b>	<b>Reservkapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>EUR</b>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2 725</b>
2008.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>2 556</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2 725</b>
I poolaasta 2009.a. kahjum	0	0	-169	-169
Kahjumi katmine reservkapitali arvelt	0	-169	169	0
<b>Saldo seisuga 30.06.2009</b>	<b>2 556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 556</b>
II poolaasta 2009.a. kasum	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>2 556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 556</b>

Täpsem informatsioon on toodud lisas 5.

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

## Raamatupidamise poolaasta aruande lisad

### Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

Käesolev raamatupidamise poolaasta vahearuanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 26. veebruaril 2010.a.

#### Koostamise alused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise vahearuanne perioodi 01.07.09 - 31.12.09 kohta on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja on järgitud rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Vahearuanne" põhimõtteid. Poolaasta vahearuande koostamisel on kasutatud samu arvestuspõhimõtteid, nagu 31.12.2008 aastal lõppenud majandusaasta aruandes.

Raamatupidamise poolaasta aruande arv näitajad 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 rakendus muudetud IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“, millega kehtestati koondkasumiaruande esitamise kohustus neile ettevõtetele, kellel on omanikega mitteseotud omakapitalis kajastatavaid muudatusi (näiteks müügivalmis finantsvarade ümberhindluse muutused). Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Ettevõtte on valinud esitamiseks koondkasumiaruande ühe aruandena. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Muudetud standard IAS 1 mõjutas ettevõtte aruannete esitusviisi, kuid ei mõjutanud tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

### Lisa 2. Kapitalirendi nõuded

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Netoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	183 079	161 230	11 701	10 304
1 kuni 5 aastat	756 891	711 515	48 374	45 474
Üle 5 aasta	3 177 999	3 373 128	203 111	215 582
<b>Kokku netoinvesteering</b>	<b>4 117 969</b>	<b>4 245 873</b>	<b>263 186</b>	<b>271 360</b>
<b>Tulevaste perioodide intressitulu jaotus tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	250 457	260 910	16 007	16 675
1 kuni 5 aastat	892 831	938 876	57 062	60 005
Üle 5 aasta	1 304 495	1 509 536	83 373	96 477
<b>Kokku tulevaste perioodide intressitulu</b>	<b>2 447 783</b>	<b>2 709 322</b>	<b>156 442</b>	<b>173 157</b>
<b>Brutoinvesteering tähtaegade lõikes</b>				
Kuni 1 aasta	433 536	422 140	27 708	26 980
1 kuni 5 aastat	1 649 722	1 650 391	105 436	105 479
Üle 5 aasta	4 482 494	4 882 664	286 484	312 059
<b>Kokku brutoinvesteering</b>	<b>6 565 752</b>	<b>6 955 195</b>	<b>419 628</b>	<b>444 518</b>

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) (põhiosamaksed vastavalt lepingutele). 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. See on arvestatud osana kapitalirendi nõuete soetusmaksumusest ja lahutatud netoinvesteeringust.

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 ennetähtaegselt omandada korterid enne rendiperioodi lõppu.

Perioodil 01.07.2009-31.12.2009 ei võõrandatud ühtegi korteriomandit, põhiosamakseid tagastati summas 123 298 krooni (7 880 EUR). Samuti ei võõrandatud ühtegi korterit perioodil 01.01.2009-30.06.2009, 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 kattsks. Pandi hoidjaks on Danske Bank A/S Eesti filiaal. Vt. Lisa 4.

### Lisa 3. Muud nõuded

Vastavalt kokkuleppele osalevad võlakirjade emissiooni korraldanud AS LHV Pank ning viimasest jagunenud AS GILD Financial Advisory Services võrdselt LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kahjumi katmises. Perioodi 01.07.2009-31.12.2009 jooksul on kahjumi kattsks tulused arvestatud 15 955 krooni (1 020 EUR), millest nõue nende ettevõtete suhtes moodustab aasta lõpu seisuga 15 376 krooni (983 EUR). 2008 aasta II poolaastal oli kahjumi kattsks tulused arvestatud 34 242 krooni (2 188 EUR), millest aasta lõpu nõue moodustas 31 089 krooni (1 987 EUR).

### Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Kohustuste jaotus tähtaegade lõikes	EEK	EEK	EUR	EUR
Kuni 1 aasta	224 529	226 323	14 350	14 465
1 kuni 5 aastat	762 707	716 901	48 746	45 818
Üle 5 aasta	3 202 420	3 398 663	204 672	217 214
<b>Kokku kohustused võlakirjaomanikele</b>	<b>4 189 656</b>	<b>4 341 887</b>	<b>267 768</b>	<b>277 497</b>

19. jaanuaril 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, milledele 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.

2007-2010.a. toimunud võlakirjaomanikele järgmised põhiosa- ja intressimaksed:

**EEK**

<b>Kuupäev</b>	<b>Võlakirjade kogus</b>	<b>Põhiosamakse summa</b>	<b>Põhiosamakse kumulatiivselt</b>	<b>Intressimakse summa</b>	<b>Intressimakse kumulatiivselt</b>
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
<b>Kokku lunastatud 2007</b>	<b>19 187</b>	<b>1 918 700</b>	<b>14 095 100</b>	<b>290 077</b>	<b>1 548 949</b>
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
<b>Kokku lunastatud 2008</b>	<b>1 419</b>	<b>141 900</b>	<b>14 237 000</b>	<b>254 156</b>	<b>1 803 105</b>
19.01.2009	366	36 600	14 273 600	62 241	1 865 346
19.04.2009	376	37 600	14 311 200	61 710	1 927 056
19.07.2009	380	38 000	14 349 200	61 165	1 988 221
19.10.2009	383	38 300	14 387 500	60 614	2 048 835
<b>Kokku lunastatud 2009</b>	<b>1 505</b>	<b>150 500</b>	<b>14 387 500</b>	<b>245 730</b>	<b>2 048 835</b>
19.01.2010	392	39 200	14 426 700	60 059	2 108 894

**EUR**

<b>Kuupäev</b>	<b>Võlakirjade kogus</b>	<b>Põhiosamakse summa</b>	<b>Põhiosamakse kumulatiivselt</b>	<b>Intressimakse summa</b>	<b>Intressimakse kumulatiivselt</b>
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
<b>Kokku lunastatud 2007</b>	<b>19 187</b>	<b>122 627</b>	<b>900 842</b>	<b>18 539</b>	<b>98 997</b>
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
<b>Kokku lunastatud 2008</b>	<b>1 419</b>	<b>9 068</b>	<b>909 908</b>	<b>16 243</b>	<b>115 240</b>
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	2 429	917 082	3 909	127 071
19.10.2009	383	2 447	919 529	3 874	130 945
<b>Kokku lunastatud 2009</b>	<b>1 505</b>	<b>9 618</b>	<b>919 529</b>	<b>15 705</b>	<b>130 945</b>
19.01.2010	392	2 505	922 034	3 838	134 783

### Lisa 5. Omakapital osaühingus

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 osfis ettevõttes 100% osaluse AS LHV Group, kes on ühtlasi AS LHV Pank emaettevõtte. Lõplikku kontrolli AS-s LHV Group omab 57% häälteõigusega Rain Lõhmus ja olulist mõju omab 19% häälteõigusega Andres Viisemann. Osakapital on sissemakstud rahas.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on spetsiaalselt asutatud osaühing rendituludega seotud võlakirjade emiteerimise 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 väärtpaberikontole Danske Bank A/S Eesti filiaalis ning Danske Bank A/S Eesti filiaal on osa väärtpaberikontole kandmise järel blokeerinud väärtpaberikonto kasutamise ja käsutamise kuni tagatisagendi lepingu lõppemise või osa realiseerimise vajaduse tekkimiseni.

29.06.2009 LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ ainoosaniku 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. II poolaastal on teenitud intressitulu kapitalirendilt summas 129 265 krooni (8 261 EUR), 2008.a. II poolaastal teeniti 133 951 krooni (8 561 EUR).

### Lisa 7. Tegevuskulud

	EEK	EEK	EUR	EUR
	II poolaasta 2009	II poolaasta 2008	II poolaasta 2009	II poolaasta 2008
Raamatupidamine ja audit	14 400	14 160	920	905
Muud tegevuskulud	9 818	20 082	628	1 283
<b>Kokku</b>	<b>24 218</b>	<b>34 242</b>	<b>1 548</b>	<b>2 188</b>

### Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Käesoleva LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli 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.

AS-lt LHV Pank on 2009. aasta II poolaasta jooksul ostetud raamatupidamise teenuseid 14 400 krooni eest (920 EUR). 2008. aasta II poolaasta jooksul osteti teenuseid 14 160 krooni eest (905 EUR).

Juhatuse liikmele 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 LHV 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 ettevõttele ei ole. Seda eeldusel, et hinnad kinnisvaraturul oluliselt ei lange, mille tõttu rendi- ja muude kaasnevate nõuete tagatiseks oleva kinnisvara hind võiks langeda alla nõudesumma nominaalväärtuse. Korterite 2004. aastal tehtud hindamisaktide järgselt on tagatised piisavad kapitalirendinõuete katmiseks.

Maksetähtaegade lõikes jagunevad kapitalirendi nõuded järgnevalt:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Lühiajalised ja allahindlusvajaduseta	4 094 742	4 238 164
Tähtaja ületanud, kuid allahindlusvajaduseta	23 226	7 709
<b>Nõuded kokku</b>	<b>4 117 969</b>	<b>4 245 873</b>

Seisuga 31.12.2009 ei ole nõudeid alla hinnatud, seisuga 31.12.2008 olid alla hinnatud tähtaja ületanud nõuded summas 11 930 krooni (762 EUR) .

#### Likviidsusrisk

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

Emiteeritud võlakirjade diskonteerimata rahavood tähtaegade lõikes:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Kuni 1 aasta	406 111	415 483
1 kuni 5 aastat	1 632 362	1 630 811
Üle 5 aasta	4 517 373	4 914 605
<b>Kokku</b>	<b>6 555 846</b>	<b>6 960 898</b>

#### 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 õiglane väärtus**

Kapitalirendi nõudete ja emiteeritud võlakirjade puhul võib hetke intressimäärade järgsete oodatavate rahavoogude õiglane 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 õiglane väärtus koos vaadatuna ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest seisuga 31.12.2009 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 poliitikal rakendatakse ka LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ puhul tööprotseduurides duaalsete printsiipi, mille järgi peab tehingu teostamiseks olema vähemalt kahe teineteisest sõltumatu töötaja kinnitus.

## **Lisa 10. Kauplemissstatistika**

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjadega ei ole ajavahemikul nende börsil noteerimisest 13.10.2005.a. kuni 31.12.2009.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.