

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Majandusaasta aruanne 2009

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

EESTI

Tel (372) 6 800 400

Fax (372) 6 800 402

E-mail: lhv@lhv.ee

Reg.nr 11050254



LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Majandusaasta aruanne	01.01.2009 – 31.12.2009
Ärinimi	LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ
Äriregistri number	11050254
Juriidiline aadress	Tartu mnt 2, Tallinn 10145
Telefon	(372) 6 800 400
Faks	(372) 6 800 402
Põhitegevusala	Kapitalirent
Juhatus	Hans-Sten Pisang
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ tegevusaruanne	4
LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Koondkasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	10
Lisa 2. Kapitalirendi nõuded	17
Lisa 3. Muud nõuded	18
Lisa 4. Emiteeritud võlakirjad.....	18
Lisa 5. Omakapitali osahingus.....	19
Lisa 6. Segmendi aruandlus	20
Lisa 7. Tegevuskulud	20
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega.....	20
Lisa 9. Riskide juhtimine.....	21
Lisa 10. Kauplemisstatistika	22
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused.....	22
Sõltumatu audiitori aruanne.....	23
Aruandeperioodi kasumi jaotamise ettepanek.....	24
Juhatuse allkiri 2009.a. majandusaasta aruandele	25
Tulude jaotus vastavalt EMTAK	26

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 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, tööjõukulusid ettevõttes ei ole nelja tegevusaasta jooksul olnud. Raamatupidamisteenust osutab AS LHV Pank. Ettevõtte 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 reaalset 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 (10.03.2010) 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 viimast lunastusmakset (19.01.2010) 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 aastaruande lisas 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

10.03.2010

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 22 toodud LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 2009 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

Hans-Sten Pisang
Juhatusliige

10.03.2010

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>10.03.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Bilanss

		EEK	EEK	EUR	EUR
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Varad					
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
Varad kokku		4 238 787	4 393 474	270 908	280 794
Kohustused					
Ettemakstud tulud		9 131	8 949	584	572
Emiteeritud võlakirjad	4	4 189 656	4 341 887	267 768	277 497
Kohustused kokku		4 198 787	4 350 836	268 352	278 069
Omakapital					
Osakapital	5	40 000	40 000	2 556	2 556
Reservkapital		0	2 638	0	169
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 638	0	169	0
Aruandeperioodi kahjum		-2 638	0	-169	0
Omakapital kokku		40 000	42 638	2 556	2 725
Kohustused ja omakapital kokku		4 238 787	4 393 474	270 908	280 794

Lisad lehekülgedel 10 kuni 22 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 10.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

		EEK	EEK	EUR	EUR
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Intressitulu kapitalirendilt	6	260 909	270 138	16 675	17 265
Intressikulu võlakirjadelt		-244 000	-252 523	-15 594	-16 139
Neto intressitulu		16 909	17 615	1 081	1 126
Muud äritulud	3	97 683	94 335	6 243	6 029
Tegevuskulud	7	-117 327	-113 442	-7 499	-7 250
Muud finantstulud ja -kulud		97	1 492	6	95
Aruandeperioodi kahjum		-2 638	0	-169	0
Koondkahjum		-2 638	0	-169	0
Väljalastud osade keskmine arv	5	1	1	1	1
Tava ja lahustatud puhaskahjum osa kohta		-2 638	0	-169	0

Lisad lehekülgedel 10 kuni 22 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 10.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK 2009	EEK 2008	EUR 2009	EUR 2008
Rahavood äritegevusest					
Äritegevusega seotud tulud		113 396	122 326	7 247	7 818
Äritegevusega seotud kulud		-117 326	-113 442	-7 498	-7 250
Laekunud kapitalirendi nõuded	2	128 877	173 940	8 237	11 117
Saadud intressid		260 215	270 997	16 631	17 320
Rahavood äritegevusest kokku		385 162	453 821	24 617	29 004
Rahavood finantseerimisest					
Lunastatud võlakirjad	4	-150 500	-141 900	-9 619	-9 069
Makstud intressid	4	-245 731	-254 156	-15 705	-16 244
Rahavood finantseerimisest kokku		-396 231	-396 056	-25 324	-25 313
Rahavood kokku		-11 069	57 764	-707	3 692
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		116 511	58 747	7 446	3 755
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		105 442	116 511	6 739	7 446
Raha ja raha ekvivalendid netomuutus		-11 069	57 764	-707	3 692

Lisad lehekülgedel 10 kuni 22 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 10.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
EEK				
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	2 638	0	42 638
2008. a kasum	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	2 638	0	42 638
2009.a. kahjum	0	0	-2 638	- 2 638
Kahjumi katmine reservkapitali arvelt	0	-2 638	2 638	0
Saldo seisuga 31.12.2009	40 000	0	0	40 000
EUR				
Saldo seisuga 31.12.2007	2 556	169	0	2 725
2008. a kasum	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2008	2 556	169	0	2 725
2009.a. kahjum	0	0	-169	-169
Kahjumi katmine reservkapitali arvelt	0	-169	169	0
Saldo seisuga 31.12.2009	2 556	0	0	2 556

Täpsem informatsioon on toodud lisas 5.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 22 on käesoleva raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 10.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 10. märtsil 2010.a.

Koostamise alused

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 2009 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Põhilised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on toodud allpool. Toodud arvestuspõhimõtteid on ettevõttes järjepidevalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2009 ja lõppes 31. detsembril 2009. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides (mis on ettevõtte arvestus ja esmane esitusvaluuta) ja Eurodes (mis on täiendav finantsinformatsioon vastavalt Eesti Väärtpaberibörsi nõuetele), kui ei ole märgitud teisiti.

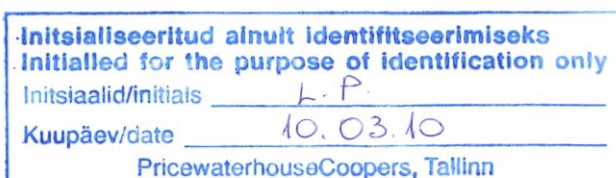
Mitmed aruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad juhtkonnapoolsetele eeldustele ja hinnangutele, mis omavad mõju bilansikuupäeva seisuga raamatupidamise aruandes esitatud varade ja kohustuste väärtustele ning aruandes avaldatud tingimuslikele varadele ja kohustustele, samuti aruandeperioodi tuludele ja kuludele. Kuigi need hinnangud põhinevad juhtkonna parimal teadmisel ning järeldustel käimasolevatest sündmustest, ei pruugi tegelik tulemus nendega lõpuks kokku langeda. Juhtkonna hinnanguid on rakendatud eelkõige nõuete hindamisel. Hinnangud ja prognoosid on tehtud varasemate perioodide ja muude faktorite põhjal, kaasaarvatud oodatavad tulevased sündmused. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis on kohustuslikud ettevõtte aruandeaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem. Ülevaade neist standarditest ning juhtkonna hinnang nimetatud standardite ja tõlgenduste mõju kohta ettevõtte aruannetele on välja toodud allpool.

- (a) Välja antud standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis on Ettevõttele kohustuslikud alates 1. jaanuarist 2009

Tõlgendus IFRIC 11 „IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiatega" Tõlgendus sisaldab juhiseid, mis puudutavad järgmisi teemasid: ettevõtte annab oma töötajatele õiguse omakapitaliinstrumentide omandamiseks, mida võib või peab tagasi ostma kolmandalt osapoolelt, täitmaks oma kohustusi töötajate ees; või ettevõtte või selle omanik annab ettevõtte töötajatele õiguse omandada ettevõtte omakapitaliinstrumente. Tõlgenduse rakendamine ei mõjutanud oluliselt Ettevõtte finantsaruannet.

IFRIC 14, IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime - Tõlgendus sisaldab üldisi juhiseid selle kohta, millal võib IAS 19 järgi tehtavas vara maksimumväärtuse testis tagasimakseid või tulevaste sissemaksete vähendusi lugeda olemasolevateks. Tõlgenduse rakendamine ei mõjutanud oluliselt Ettevõtte finantsaruannet.



IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ - IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiotel finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. 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 algaldode kohta juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Muudetud standard IAS 1 mõjutas Ettevõtte põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjutanud tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

IFRS 7 muudatus „Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine“ - Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse määramise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse määramise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab tuletisinstrumentide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Käesolevas finantsaruandes on avalikustatud informatsioon vastavalt täiendatud nõuetele.

Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008). Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogiat muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiotel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontroll tütarettevõtte üle kaob (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele); kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16-le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärpe definitsiooni täpsustamine; valitusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiotel tütarettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühissetevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavate finantsinstrumentide kategooria definitsiooni muutmise selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse määramisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Muudatused ei mõjutanud oluliselt Ettevõtte finantsaruannet.

IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused – Varjatud tuletisinstrumentid (välja antud märtsis 2009) - Muudatus selgitab, et finantsvara väljaklassifitseerimisel kategooriast 'õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande' tuleb hinnata varjatud tuletisinstrumente ning vajadusel neid eraldi kajastada. Muudatus ei mõjutanud oluliselt Ettevõtte finantsaruannet.

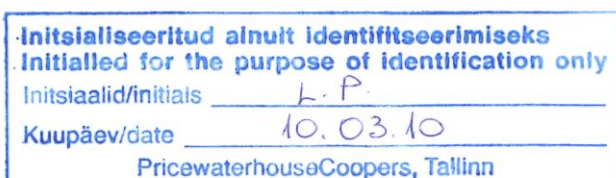
(b) Välja antud standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis on Ettevõttele kohustuslikud 1. jaanuarist 2009, kuid ei ole Ettevõtte tegevuse seisukohast asjakohased

IFRS 2 muudatus – Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine

IFRS 8 – Tegevussegmendid

IAS 23 muudatus – Laenukasutuse kulutused

IAS 32 ja IAS 1 muudatus – Müüdatavad finantsinstrumentid ja likvideerimisel tekkivad kohustused



IFRIC 12 – Teenuste kontsessioonikokkulepped
 IFRIC 13 – Kliendilojaalsuse programmid
 IFRIC 15 – Kinnisvara ehituslepingud
 IFRIC 16 - Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine
 IFRIC 17 - Mitterahaliste varade üleandmine omanikele
 IFRIC 18 - Klientide poolt üleantavad varad
 IFRS 1 ja IAS 27 muudatus - Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus

(c) Standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mida Ettevõtte ei ole varasemalt rakendanud

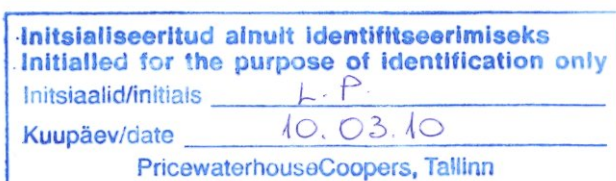
**** IAS 24 muudatus „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“;** (välja antud novembris, 2009 ja rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – Muudetud standard vähendab avalikustamise nõudeid riigiettevõtetele ja selgitab seotud osapooli mõistet.

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) - Muudetud standard nõuab ettevõtetelt koondkasumi jagamist emaettevõtte omanike ja vähemusosaluse vahel, isegi siis kui selle tulemuseks on vähemusosa negatiivne saldo (praegune standard nõuab enamikel juhtudel omakapitali ületava kahjumi allokeerimist emaettevõtte omanikele). Muudetud standard täpsustab, et tehingud, mille tulemusena emaettevõtte osalus tütarettvõttes muutub, kuid kontroll säilib, tuleb kajastada otse omakapitalis. Lisaks täpsustab standard, kuidas mõõta kasumit või kahjumit juhul kui tütarettvõtte üle kontroll lõppeb. Kontrolli lõppemisel tuleb endises tütarettvõttes järelejääv osalus kajastada tema õiglasel väärtuses. Ettevõtte hinnangul standardi muudatus ei mõjuta oluliselt finantsaruannet.

IFRS 3 (muudetud) – Äriühendused (muudetud jaanuaris 2008 ja rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem). - Muudetud IFRS 3 annab ettevõtetele valikuvõimaluse kajastada vähemusosalused kas praegu kehtiva IFRS 3 põhimõtte (proportsionaalselt nende osalusele omandatud ettevõtte netovaras) kohaselt või õiglasel väärtuses. Muudetud IFRS 3-s on detailsemad juhised ostumeetodi rakendamiseks äriühendustes. Etappidena toimivate soetuste puhul on kaotatud nõue mõõta kõikide varade ja kohustuste õiglasi väärtusi, mõõtmaks täiendavat tekkivat firmaväärtust. Selle asemel peab omandaja etappidena toimuva soetuse puhul varasema osaluse investimisobjektis hindama ümber õiglasel väärtuses soetuskuupäeval ning kajastama tekkinud tulu või kulu kasumiaruandes. Soetusega seotud kulusid kajastatakse eraldi äriühendusest ning seega kajastatakse kuluna, mitte firmaväärtusena. Omandaja peab ostukuupäeval kajastama kohustuse lisatingimustest sõltuva tasu osas. Ettevõtte hindab muudetud standardi mõju finantsaruandele, kuid antud hetkel hindab Ettevõtte, et IFRS 3 ei mõjuta Ettevõtte finantsaruannet, kuna Ettevõttes ei ole hetkel toimumas (planeeritud) äriühendusi.

**** IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine** (välja antud novembris 2009 ja rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – IFRS 9 asendab IAS 39 need osad, mis käsitlevad finantsvarade klassifitseerimist ja mõõtmist. Peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, s.t. tal on „laenu baasomadused“. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.



• Kõik omakapitaliinstrumendid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglasel väärtusel. Omakapitaliinstrumendid, mida hoitakse kauplemiseesmärgil, kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest kasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi kasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi kasumiaruande, tingimusel et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu. Ettevõtte hindab standardi põhimõtteid, mõjusid Ettevõttele ja Ettevõtte poolt selle rakendamise ajastust.

(d) Standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mis ei oma olulist mõju Ettevõtte finantsaruandlusele

IAS 32 muudatus – „Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine“ (välja antud oktoobris, 2009 ning rakendub 1. veebruaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele); Muudatuse tulemusena ei klassifitseerita enam tuletisinstrumentideks emiteeritud aktsiate märkimisõigusi, mille eest saadakse tasu välisvaluutas. Ettevõtte hinnangul muudatus ei mõjuta oluliselt finantsaruannet.

IAS 39 muudatus - Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid (rakendub tagasiulatava mõjuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) - Muudatus selgitab, kuidas teatud situatsioonides rakendada reegleid, otsustamaks kas maandatud risk või osa rahavoogudest vastab riskimaandamisnõuetele. Muudatus ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid, kuna Ettevõtte ei rakenda riskimaandamisinstrumentide arvestust.

IFRS 1 - Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine (rakendub IFRS esmarakendamise aruannetele, mis koostatakse pärast 31. detsembril 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud). - Muudetud IFRS 1 sisu vastab eelmisele versioonile, kuid selle struktuuri on muudetud eesmärgiga muuta standard arusaadavamaks lugejale ning paremini kohanduvaks tulevikus tehtavatele muudatustele. Muudetud standard ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid.

IFRS 5 muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s) - „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele); See IFRS 5 muudatus on tehtud IASB iga-aastase muudatuste projektiga, mis anti välja mais 2008.a. Muudatus selgitab, et juhul, kui ettevõtte on seotud müügiplaaniga, mille tulemusena kontroll tütar-ettevõtte üle kaob, siis tuleb tütar-ettevõtte varad ja kohustused klassifitseerida müügiks hoitavate varade ja kohustustena. Muudetud juhendit tuleb rakendada edasiulatuvalt kuupäevast, mil ettevõtte esmakordselt rakendas standardi IFRS 5. Muudatus ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid.

**** IFRS 2 muudatused „Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“;** (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – Muudatused annavad selged alused aktsiapõhise makse klassifitseerimiseks nii konsolideeritud kui ka konsolideerimata finantsaruandes. Muudatustega toodi standardisse IFRIC 8 ja IFRIC 11 juhised, tõlgendused tühistati. Muudatused täiendavad IFRIC 11 juhiseid, käsitlemaks plaane, mida tõlgendus eelnevalt ei sisaldanud. Lisaks on muudatustega selgitatud standardi lisas olevaid termineid. Ettevõtte hinnangul muudatused ei mõjuta oluliselt finantsaruannet.

**** IFRS 1 muudatused „Täiendavad erandid esmarakendajatele“;** (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – Muudatused annavad täiendava erandi nafta ja gaasivarade mõõtmisel ning vabastavad olemasolevate rendilepingute puhul nende klassifitseerimise ümberhindamisest vastavuses IFRIC 4-ga „Kindlakstegemine, kas kokkulepe hõlmab renti“ juhul, kui kohaliku raamatupidamistava nõuete järgmisel jõuti sama tulemuseni. Muudatused ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid.

**** IFRS 1 muudatus „Piratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“;** (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – Märtsis 2009 muudetud IFRS 7 „Finantsinstrumentid: avalikustatav informatsioon“ poolt nõutud täiendava avalikustatava info osas said IFRS aruannete koostajad vabastuse võrdlusandmete kohta info esitamisest. See IFRS 1 muudatus pakub esmarakendajatele samad üleminekureeglid, mis on toodud IFRS 7-s. Muudatus ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid.

**** IFRIC 19 „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega“;** (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – See tõlgendus selgitab, kuidas kajastada tehingut, kui ettevõtte muudab oma võlakohustuse tingimusi, mille tulemusena kohustus lunastatakse ettevõtte poolt enda omakapitaliinstrumentide väljastamise teel kreditorile. Omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse ja laenukohustuse bilansilise väärtuse vahe kajastatakse tulu või kuluna kasumiaruandes. Muudatus ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid.

**** IFRIC 14 „Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“;** (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele) – Sellel muudatusel on väike mõju, kuna ta rakendub ettevõtetele, kes peavad tegema minimaalse rahastamise sissemaksed kindlaksmääratud hüvitistega pensioniplaani. Ta eemaldab tahtmatu IFRIC 14 tagajärje vabatahtlikele pensioni ettemaksetele minimaalse rahastamise nõude puhul. Muudatus ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid.

**** „Muudatused IFRS-des“, välja antud aprillis 2009;** (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). - Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühissettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamismääratuste täpsustamine müügiototel põhivarade (või müügiühenduste) osas; nõue, et segmendi koguvarade ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimale (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agendina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui äriühendus enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse mõõtmise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusala optioonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamiseks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumid ja kahjumid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optioon on põhilepinguga tihedalt seotud, kui selle optiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamiseks, et tõlgenduse rakendusala ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühissettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu kaotamine selle kohta, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused oluliselt Ettevõtte finantsaruandeid.

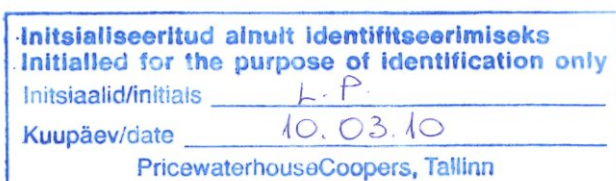
*** Need standardid, muudatused ja olemasolevate standardite tõlgendused ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt.*

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte käesoleva aruande esitusvaluutaks on Eesti kroon. Lähtudes Tallinna Börsi nõuetest on aruande finantsnäitajad lisaks Eesti kroonile esitatud ka eurodes. Kuna Eesti krooni ja euro vahetuskurs on Eesti Panga poolt fikseeritud suhtega 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki ümberarvestusel valuutakursi erinevusi.

Välisvaluutas toimunud tehingute ja saldode kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga (keskpank) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna real "muud finantstulud".



Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoivuseid pankades ning tähtajalisi hoivuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud, kasutades otsest meetodit ning kõik äritegevusega seotud laekumised ja maksed on esitatud brutosummadena. Kuna kinnisvara rentimine kapitalirendi tingimustel liisinguvõtjatele on ettevõtte põhitegevuseks, siis on nimetatud tegevusega seotud rahavood on kajastatud äritegevuse rahavoogudena.

Finantsvarad

Finantsvarana kajastatakse igasugust vara, mis on raha, lepinguline õigus saada raha või muu finantsvara teisest ettevõttest, lepinguline õigus vahetada finantsvara teise ettevõttega tingimustel mis on ettevõttele kasulikud või teise ettevõtte omakapitaliinstrument. Finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse väärtuspäeval.

Ettevõttel on ainult laenude ja nõuete kategooriasse kuuluvaid finantsvarasid.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud võetakse bilansis arvele, kui raha on kliendile makstud ja kajastatakse esmalt õiglasel väärtuses koos tehingukuludega ning kajastatakse kuni nende tagasimaksmiseni või mahakandmiseni, vaatamata sellele, et osa nendest võib olla kantud läbi laenu allahindluse kuludesse. Peale esmast arvelevõtmist kajastab ettevõtte laene ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus põhiosa tagasimaksed ja vajadusel võimalikud allahindlused) ning arvestab järgmistel perioodidel intressitulu nõudelt kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Laekumata intressid nõuetelt on kajastatud real kapitalirendi nõuded.

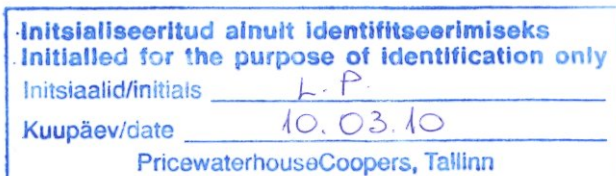
Kapitalirendinõuded

Kapitalirenditehinguks loetakse renditehingut, mille korral kõik olulised vara kasutamisest tulenevad riskid ja hüved lähevad rendileandjalt üle rentnikule. Vara juriidiline omandiõigus võib rentnikule üle minna rendiperioodi lõppedes. Kapitalirendilepinguist tulenevaid nõudeid kajastatakse nende liisingmaksete ajatatud nüüdisväärtuses, millest on lahutatud nõuete põhiosa tagasimaksed. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingu sõlmimisega kaasnevad teenustasud võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel.

Finantsvarade ja kapitalirendinõuete väärtuse langus

Nõuete väärtuse hindamise aluseks on lepinguliste kohustuste õigeaegne täitmine, renditud vara eeldatav turuväärtus ja täiendavad tagatised, finantspositsioon ja kliendi usaldusväarsus. Vähemalt igal bilansipäeval hindab ettevõtte kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allhindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara tuleviku rahavoole, mis on usaldusväärset hinnatav.

Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Hinnanguliste ja tekkinud kahjumite ulatuses on moodustatud allahindlus. Allahindluse kulu kajastatakse kasumiaruandes. Ebatöenäolised nõuded hinnatakse bilansis alla nende kaetava väärtuseni.



Juhul, kui nõuete hindamise aluseks olevad asjaolud muutuvad ning muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega, tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus vähendades allahindluse kontot. Kasumiaruandes kajastatakse allahindluse tühistamine real laenude ja nõuete allahindlused. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Emiteeritud võlakirjad

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse igaaastasest puhaskasumist kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast (seaduslik või tõlgenduslik), mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustuse rahuldamiseks) ja mille maksumust on võimalik usaldusväärset mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse juhtkonna hinnangust eraldiste täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustusega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärset hinnata).

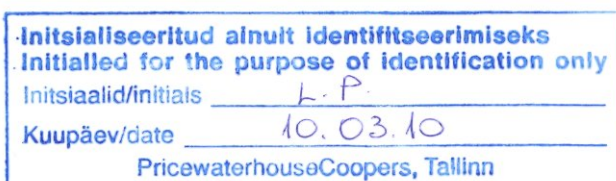
Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud ja kulud

Tulu ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus osutatud teenuste eest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulu kajastatakse siis, kui on tekkinud põhjendatud eeldus, et tehingust tulenevad hüved laekuvad ettevõttele, ning tulu on usaldusväärset määratav. Kulud kajastatakse kui ettevõttel on tekkinud kohustus vastava kulu osas ja/või on saadud kaupu või teenuseid, ja viimane on varasem.

Intressitulu kajastatakse kui „Intressitulu“ siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärset hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Intressikulud emiteeritud võlakirjadelt on kajastatud kasumiaruandes real „Intressikulud“ kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Efektiivse intressimäära meetod on finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu või intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea finantsvara või -kohustuse bilansilise väärtuseni. Efektiivse intressimäära arvutamisel hindab ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi, kuid ei arvesta tulevase krediidikahjumeid. Arvutusse kaasatakse kõik lepingulised olulised pooltevahelised tasutud või saadud teenustasud, mis on efektiivse intressimäära lahutamatuks osaks, tehingukulud ja kõik muud täiendavad maksed või mahaarvamised.



Kui finantsvara või rühm sarnaseid finantsvarasid on vara väärtuse languse tõttu alla hinnatud, kajastatakse neilt tekkinud intressitulu kasutades sama intressimäära, millega diskonteeriti tuleviku rahavoogusid leidmaks vara väärtuse langusest tekkinud kahju.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2009 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Ettevõtte omanik on tulenevalt emiteeritud võlakirjade emisioonitingimustele valinud mitte maksta dividende kuni võlakirjade lõpliku lunastamiseni.

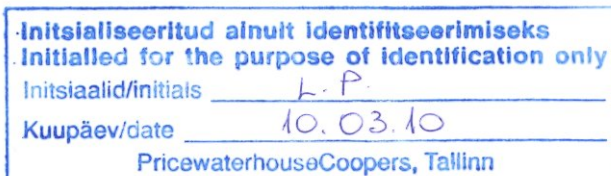
Puhaskasum osa kohta

Tava puhaskasum osa kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasum perioodi keskmise emiteeritud osade arvuga. Lahustatud tulu osa kohta arvutamiseks korrigeeritakse osanikule omistatavat puhaskasumit ja kaalutud keskmist olemasolevate osade arvu kõikide lahustatud potentsiaalsete lihtosadega, millel on lahustav mõju puhaskasumile osa kohta. Kuna ettevõttel puuduvad finantsinstrumendid, mis võivad tulevikus lahustada puhaskasumit osa kohta, on tava puhaskasum ja lahustunud puhaskasum osa kohta võrdsed.

Lisa 2. Kapitalirendi nõuded

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
	EEK	EEK	EUR	EUR
Netoinvesteering tähtaegade lõikes				
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
Kokku netoinvesteering	4 117 969	4 245 873	263 186	271 360
Tulevaste perioodide intressitulu jaotus tähtaegade lõikes				
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
Kokku tulevaste perioodide intressitulu	2 447 783	2 709 322	156 442	173 157
Brutoinvesteering tähtaegade lõikes				
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
Kokku brutoinvesteering	6 565 752	6 955 195	419 628	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) (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.

2009. aastal ei võõrandatud ühtegi korteromandit, põhiosamakseid tagastati summas 129 944 krooni (8 305 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

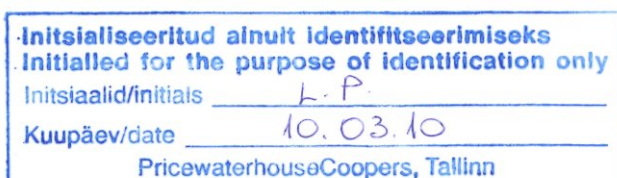
Vastavalt kokkulepele osalevad võlakirjade emissiooni korraldanud AS LHV Pank ning viimasest jagunenud AS GILD Financial Advisory Services võrdselt LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kahjumi katmises. Aruandeperioodi jooksul on kahjumi katteks tulused arvestatud 97 683 krooni (6 243 EUR), millest nõue nende ettevõtete suhtes moodustab aasta lõpu seisuga 15 376 krooni (983 EUR). 2008 aastal oli kahjumi katteks tulused arvestatud 94 335 krooni (6 029 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
Kokku kohustused võlakirjaomanikele	4 189 656	4 341 887	267 768	277 497

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, millelt 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)

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	61 710	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
Kokku lunastatud 2009	1 505	150 500	14 387 500	245 730	2 048 835
19.01.2010	392	39 200	14 426 700	60 059	2 108 894

(EUR)

Kuupäev	Võlakirjade kogus	Põhiosamakse summa	Põhiosamakse kumulatiivselt	Intressimakse summa	Intressimakse kumulatiivselt
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	2 429	917 082	3 909	127 071
19.10.2009	383	2 447	919 529	3 874	130 945
Kokku lunastatud 2009	1 505	9 618	919 529	15 705	130 945
19.01.2010	392	2 505	922 034	3 838	134 783

Lisa 5. Omakapital osauhingus

Osauhingu 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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 10.03.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kontrolli AS-s LHV Group omab 57% häälteõigusega Rain Lõhmus ja olulist mõju omab 19% häälteõigusega Andres Viisemann. Osakapital on sisse makstud rahas.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on spetsiaalselt asutatud osahing rendituludega seotud võlakirjade emitteerimise ja nendega seotud kohustuste kandmiseks. Osahingu 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 blokeeritud 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. aastal on teenitud intressitulu kapitalirendilt summas 260 909 krooni (16 675 EUR), 2008. Aastal teeniti intressitulu kapitalirendilt 270 138 krooni (17 265 EUR).

Lisa 7. Tegevuskulud

	2009 EEK	2008 EEK	2009 EUR	2008 EUR
Raamatupidamine ja audit	95 740	81 892	6 119	5 234
Muud tegevuskulud	21 587	31 550	1 379	2 016
Kokku	117 327	113 442	7 498	7 250

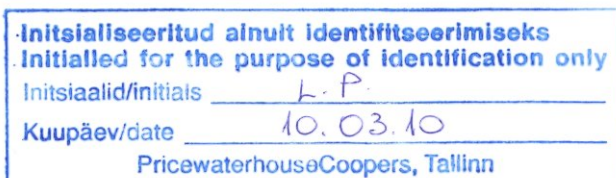
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

AS-lt LHV Pank on 2009. aasta jooksul ostetud raamatupidamise teenuseid 28 560 krooni eest (1 825 EUR). 2008. aasta jooksul osteti teenuseid 28 320 krooni eest (1 810 EUR).

Juhatuse liikmele pole makstud palka ega muid hüvitsi 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 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.

Maksetähtaegade lõikes jagunevad kapitalirendi nõuded järgnevalt:

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

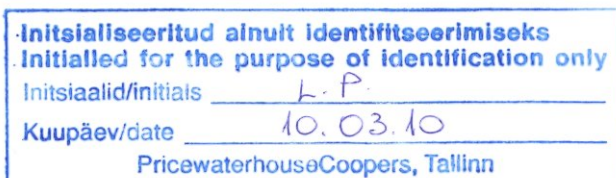
Seisuga 31.12.2009 ei ole nõudeid alla hinnatud, seisuga 31.12.2008 olid alla hinnatud tähtaja ületanud nõuded summas 11 930 krooni (762 EUR).

Likviidsusrisk

Ettevõtte emiteeritud võlakirjade lunastustähtajad on vastavuses kapitalirendilepingute graafikujärgsete laekumistega. Rendimaksete hilinemisest tingitud likviidsusrisi vältimiseks on ettevõttel 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:

	31.12.2009	31.12.2008
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
Kokku	6 555 846	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 31.12.2009 ega 31.12.2008. Perioodi jooksul kapitalirendilepingute sõlmimisest ja võlakirjade emiteerimisest kuni bilansikuupäevani on 6 kuu Euribor liikunud 2,971%-lt 0,994%-ni, mis annab üldise indikatsiooni selle perioodi jooksul toimunud üldisest turuintressimäärade muutusest.

9.3. Operatsioonirisk

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

9.4 Majanduskriisi mõjud

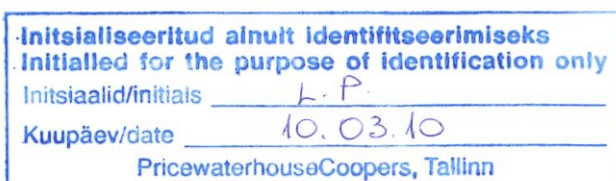
Ettevõtte on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Oluliseks ettevõtte tegevust mõjutavaks asjaoluks on klientide maksejõulisus. Ettevõtte ei ole täheldanud klientide maksevõime vähenemist. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile 2010. aastal. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

Lisa 10. Kauplemisstatistika

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.



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

10. märts 2010

Aruandeperioodi kasumi jaotamise ettepanek

2009.a. kasum oli 0 krooni, mistõttu kasumi jaotamise ettepanekut ei koostata.

Juhatuse allkiri 2009.a. majandusaasta aruandele



Hans-Sten Pisang
Juhatuse liige

10.03.2010

Tulude jaotus vastavalt EMTAK

EMTAK	Tegevusala	2009	2008
64911	Kapitalirent	260 909	270 138
	Müügitulu kokku	260 909	270 138