

# Q VARA

2008. aasta konsolideeritud 9 kuu vahearuanne

## Q VARA AS REKVISIIDID

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp:	30. september 2008
Registrikood:	10907184
Aadress:	Mustamäe tee 54 10621 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 668 1600
Faks:	+372 668 1601
E-mail:	info@qvara.ee
Interneti kodulehekülg:	www.qvara.ee
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus (EMTAK: 41101) Ehitus (EMTAK: 41201) Kinnisvara haldus (EMTAK: 68321)
Nõukogu:	Ivo Lillepea, Jürgen Järvik, Tanel Peeters;
Juhatus:	Meelis Šokman, Alo Lillepea;
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS.

## SISUKORD

Tähtsamad finantsnäitajad .....	4
2008. aasta esimese üheksa kuu olulisimad sündmused .....	5
Organisatsioon ja inimesed .....	8
Arendusprojektide ülevaade .....	9
Finantstulemused .....	12
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise vahearuandele .....	13
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise poolaasta aruandele .....	20

## TÄHTSAMAD FINANTSNÄITAJAD

### KASUMIARUANNE

	9k 2008	9k 2007	12k 2007	9k 2008	9k 2007	12k 2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Äritulud	59 357	106 178	97 973	3 794	6 786	6 262
Müügikäive	59 328	94 237	84 166	3 792	6 023	5 379
Ärikasum (-kahjum)	-29 329	-15 715	-78 755	-1 874	-1 004	-5 035
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-47 587	1 940	-81 153	-3 041	124	-5 189
Emaev. omanike puhaskasumi (- kahjumi) osa	-42 756	4 943	-73 536	-2 733	316	-4 701

### BILANSS

	30.09.2008	30.09.2007	31.12.2007	31.09.2008	31.09.2007	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Varad kokku	773 680	871 642	732 378	49 447	55 708	46 808
Kohustused kokku	563 218	567 098	562 509	35 996	36 244	35 951
Omakapital kokku	210 462	304 544	169 869	13 451	19 464	10 857
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	164 461	258 859	120 667	10 511	16 544	7 712
Vähemusosalus	46 001	45 685	49 202	2 940	2 920	3 145

### SUHTARVUD

	31.09.2008	31.09.2007	31.12.2007
Ärikasumi marginaal	-49,4%	-14,8%	-80,38%
Puhaskasumi marginaal	-80,2%	1,8%	-80,11%
Varade tootlus	-3,6%	-2,0%	-10,57%
Omakapitali tootlus	-18,5%	0,6%	-33,65%
Omakapitali osakaal koguvaradest	27,2%	34,9%	23,19%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,71	1,44	1,22

### Suhtarvude selgitused

- ✓ Ärikasumi marginaal = Ärikasum / Äritulud kokku
- ✓ Puhaskasumi marginaal = Aruandeaasta puhaskasum / Äritulud kokku
- ✓ Varade tootlus = Ärikasum / Aasta keskmised koguvarad
- ✓ Omakapitali tootlus = Kasum enne vähemusosalust / Aasta keskmine omakapital
- ✓ Omakapitali osakaal koguvaradest = Omakapital kokku / Varad kokku
- ✓ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

## 2008. AASTA ESIMESE ÜHEKSA KUU OLULISIMAD SÜNDMUSED

### Kapitalstruktuuri korrastamine

Kolmandas kvartalis kaasas Q Vara täiendavat kapitali. Olulisimaks kapitalisüstiks oli omanike poolt ettevõttesse investeeritud 86 miljonit krooni. Esmalt sõlmisid Q Vara ja OÜ SLProductions tütaretevõtte OÜ Q Capital 25. juunil 2008 laenulepingu, mille kohaselt andis OÜ Q Capital AS'le Q Vara kõikidele Q Vara kohustustele allutatud laenu 86 000 tuhat krooni. Seejärel konverteeriti antud laen aktsiakapitaliks kui 27. juulil 2008 kanti äriregistrisse sisse AS Q Vara aktsiakapitali suurendamine 8 600 tuhande krooni võrra 190 111 tuhande kroonini.

Vastavalt Q Vara AS aktsionäride otsusele emiteeriti OÜ'le Q Capital 860 tuhat uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni ja ülekursiga 90 krooni aktsia kohta ehk Q Vara aktsiakapital suurenes kokku 8 600 tuhande krooni võrra ja ülekurs suurenes 77 400 tuhande krooni võrra. Tehingu tulemusena omandas OÜ Q Capital kokku 4,5% AS Q Vara aktsiakapitalist.

Kokku suurenes Q Vara AS'i omakapital peale nimetatud tehingute registreerimist Harju Maakohtu registriosakonnas 86 000 tuhande krooni võrra ja sellega viiakse lõpule allutatud laenu omakapitaliks konverteerimise protsess. Täiendavalt ettevõttesse investeeritud kapitali kasutati hankijate ning finantseerijate ees tekkinud kohustuste tasumiseks.

Kolmandas kvartalis sõlmiti lepingud GILD Arbitrage'iga, mille kohaselt Q Vara laenukohustused GILD Arbitrage ees summas 64,8 miljonit krooni võtavad üle Q Vara aktsionärid ning mille tulemusena koondatakse kõik Grupi laenud AS'lt GILD Arbitrage ühe lepingu alla. Tehingu tulemusena vähenes Bilansis Q Vara kohustuste summa kolmandatelele osapooltele ja suurenes ettevõtte aktsionäride poolt antud laen.

### Terminal No. 11

Seoses Baltikumi kinnisvaraturu olukorra halvenemisega ei realiseerunud Q Vara ja HIH Global Invest GmbH vaheline koostöö Terminal No. 11 projekti arendamise osas. Q Vara jätkab projekti ehitust ja müüki iseseisvalt ning seoses sellega realiseerib logistikapargi maa osaliselt kruntidena. Müügis olevast kahekümnest krundist on tänaseks müüdnud üheksa. Kruntide müügist ettevõttele laekuvate vahenditega tagastatakse Sampo Pangale arendamiseks võetud laenu ning finantseeritakse järgmiste lahoonete ehitust. Esimene laohoone valmis Septembri alguses ning seda on asunud klientidele üle andma. Logistikapindu on asunud arendama ka krunte ostnud kliendid.

### Projekt Jonathan'i kohtulahend ning müügitehing

Läti konstitutsioonikohus langetas 24. septembril 2008 Q Vara jaoks positiivse otsuse Riias Maskavase tänav 264 asuva kinnistu detailplaneeringu osas. Kohtuasja algatas Läti Seim, kes kaebas Riia linnavalitsuse Maskavase tänav 264 kinnistu detailplaneeringu kinnitamise eest konstitutsioonikohtusse. Kohtuvaidlus toimus Riia linnavalitsuse ning Läti Seim'i vahel ning vaidlusaluseks teemaks oli Riia Linnavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu õiguspärasus. Vastavalt lõplikule kohtuotsusele on kinnistu detailplaneering vastavuses kõikide õigusaktidega ning selle kinnitamine Riia linnavalitsuse poolt seega korrektne. Läti kõrgeima kohtuorgani poolt tehtud otsus on lõplik ning edasikaebamisele ei kuulu. Tänu positiivsele kohtuotsusele saab Q Vara jätkata kevadel pooleli jäänud Jonathan'i projekti müügitehingut.

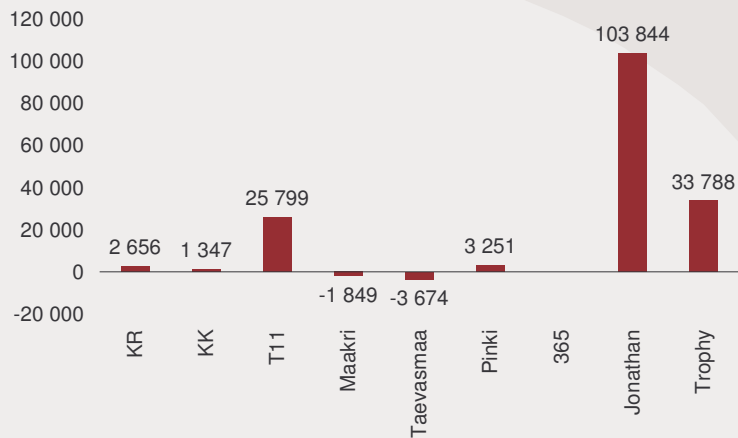
### Projektide rahavood ning finantseerimine

Täna Q Vara portfelli kuuluvatest projektidest lõpetatakse 2009. aasta jooksul Kirsiaia ridaelamud, Terminal No. 11, ja Trophy, mille müügist tekib positiivne rahavoog. Silukalni ja 365 projektide lõplik realiseerimine kestab kauem, kuid ka neist projektidest on oodata juba 2009. aasta jooksul positiivset rahavoogu. Välja arvata Silukalni projekt, on kõikide nende projektide osas täiendav investeerimisvajadus minimaalne, mis tähendab, et nende projektidega grupil olulised

väljaminevad rahavood puuduvad. Seega on nendes projektides Grupi peamiseks ülesandeks müük, mille juures tuleb aga arvestada üldisest majanduskeskkonnast tulenevat aeglast käivet. Müügi tulemusena tagastatakse pangalaene ning ülejäänud positiivne brutokasum läheb peamiselt Grupi kulude katmiseks.

Silukalni projekti lõpetamiseks on vaja investeerida ka täiendavaid omavahendeid ning juhatusel on kulude katmisest üle jäävad vabad rahavood plaanis selle projekti lõpetamiseks suunata. Õnneks on selle raskustes keerelnud projekti osas kahjumlik osa tänaseks realiseeritud ning müümata majad on edaspidi võimalik turustada korraliku marginaaliga. Projekti lühiajalise rahavoo positiivseks keeramisel on oluline roll ka muudetud strateegial, kus korraga arendatakse valmis vaid väike hulk paaris maju, millel on kindlad broneeringud olemas.

Maakri ja Taevasmaa projektide lühiajaline rahavoog on juhatuse ootustes täna negatiivne, kuna hetkel pole arvestatud nende projektide käivitamisega järgneva 12 kuu jooksul ning seega on hetkel nende projektide ainsaks rahavooks intressikulud (vaata pika perspektiivi ootust allpool). Järgmisel joonisel on esitatud projektide kumulatiivne rahavoog 2009. aasta lõpuni.



**Joonis 1.** Q Vara projektide rahavood 2009. aasta lõpuni (tuhandetes kroonides)

Joonisel esitatud prognoosis on suurim rahavoog seotud Jonathan'i projekti müügiga. Hetkel läbirääkimised käivad, kuid tänases ebakindlas majanduskeskkonnas on juhatus teinud edasise tegevuskava sellise, mis võimaldab ettevõttel jätkata ka juhul, kui tehing ära jääb. Nimelt on maailmas laialt levinud finantseerimiskeskuste tõttu kõikide suurte projektide müük tervikuna Baltikumis väga keeruliseks muutunud.

Lühikeses perspektiivis (kuni 12 kuud) on oodata kinnisvarasektori raskuste jätkumist ja kiiret olukorra paranemist ette näha ei ole. Eelpool toodud projektidest laekuv rahavoog (arvestamata Jonathani projekti müüki) suudab oodatavalt katta ära tänaseks kokku tõmmatud Q Vara grupi püsikulu ning laenude intressid. Uuteks investeeringuteks ning kohustuste suures mahus vähendamiseks ilma suurtehingute realiseerumiseta või täiendava kapitali kaasamiseta hetkel võimalust ei ole.

Praegusel hetkel, kus likviidsuse puudumine kinnisvaraturul on suurte projektide väärtused alla löönud, on mitmete projektide puhul muutumas päevakorraliseks ka projektide hoidmine nende lõpuni arendamiseks tulevikus. Näiteks pikas perspektiivis (kuni 2015) on juhatuse hinnangul Maakri projekti edasi arendamisel võimalik saavutada võrreldes tänase turul pakutava väärtusega ligikaudu 120 miljoni krooni võrra suurem brutokasum (eeldused: arendushind 20 000 krooni ruutmeetri kohta ja müügihind 29 500 krooni ruutmeetri kohta). Taevasmaa projekti puhul on sama näitaja 85 miljoni krooni (eeldused: arendushind 15 000 ruutmeetri kohta ja müügihind 19 500 krooni ruutmeetri kohta). Suurte projektide saatus selgub aga läbirääkimistes grupi laenuandjatega.

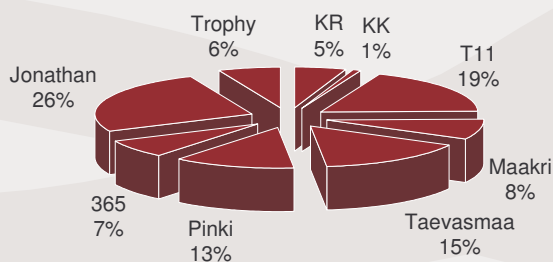
Pangalaenu osas on Q Vara seis stabiilne. Vaatamata keeruliselt majanduskeskkonnale on projektide arendamiseks võetud pangalaenude pikendamiseks kokkulepped sõlmitud. Pikenduste juures on Q Vara toetavaks argumendiks projektide arendamiseks võetud laenude suhteliselt madal tase tagatiseks oleva kinnisvara ruutmeetri kohta, mis annab pankadele piisava tagatuse ka langevate kinnisvarahindade olukorras. Olukorras, kus pangalaenu on piisav reaalne tagatis ning probleemiks on müügiperioodi pikenemine, on tänasel turul pangad Q Vara laene pikendamas ning Q Vara tagastab laene vastavalt müügile. Kõikide laenupikenduste esmatähtsaks eeltingimuseks on laenuintresside lepingujärgne tasumine.

#### Püsikulude vähendamine

Võrreldes 2008. aasta algusega on Q Vara püsikulud oluliselt vähenenud. Peamiselt on see saavutatud töötajate arvu vähendamise teel. Kui aasta esimestel kuudel oli grupi igakuine püsikulude maht ligikaudu 4 500 tuhat krooni, siis oktoobriks oli see 1 500 tuhat krooni. Juhatuse seatud eesmärkide kohaselt on aasta lõpuks plaanis vähendada igakuised püsikulud 1 200 tuhande kroonini. Väikesed püsikulud ning õhuke organisatsioon on järgnevatel perioodidel kinnisvaraettevõtete jaoks elulise tähtsusega, sest nõudluse ning finantseerimistingimuste paranemine on oodatavalt aeglane. Alates 2008. aasta neljanda kvartali algusest kuni 2009. aasta lõpuni on Q Vara prognoositav üldkulude maht kokku ligikaudu 19 000 tuhat krooni, millele lisanduvad kinnisvaraga tagamata kohustuste intressid. See püsikulu maht finantseeritakse projektide rahavoogudest. Ülejäänud rahavoog projektidest kasutatakse peamiselt grupi projektidega mitte-seotud kohustuste tagastamiseks ning investeeringuteks käimas olevate projektide lõpetamiseks.

#### Laoseis

Seisuga 30. september 2008 oli Q Vara Grupi laoseis 596 885 105 krooni. Laoseisust moodustavad summas 308 136 509 krooni suhteliselt kiirelt realiseeritavad krundid, korterid ja majad. Samas Taevasmaa ja Jonathani näol on tegemist suurte projektiga, mida võib müüa tervikuna, kuid mille kasumlikkus oleks märgatavalt suurem projekti lõpuni arendades. Lisaks Q Vara Grupi laoseisu kuuluvatele projektidele, kuulub Q Varale 50%-line osalus projektides Maakri ja 365. Analoogselt Taevasmaa ja Jonathani projektidele, võib Maakri projekti müüa ühe suure osana, kuid jällegi oleks projekti lõpuni arendamise korral kasumlikkus oluliselt suurem. 365 on valmis ehitatud korterelamu Jurmalas, mis on hetkel müügifaasis. Q Vara Grupile kuuluvate projektide portfelli tervikuna on piisavalt hästi diferentseeritud, et tagada optimaalne riskide hajutus, kuid samas olla valmis kiirelt reageerima võimalikele muutustele erinevates kinnisvara segmentides (vaata järgnevat joonist).



**Joonis 2.** Q Vara varude ("Kinnisvara müügiks") jaotus projektide vahel  
(KR – Kirsiaia ridaelamu, KK – Kirsiaia krundid, T11 – Terminal No. 11).

## ORGANISATSIOON JA INIMESED

### PERSONAL

2008. aasta kolmanda kvartali lõpus oli Q Vara grupi töötajate arv 66. Võrreldes teise kvartali seisuga langes töötajate arv 20 inimese võrra, kusjuures lahkus 24 inimest ning juurde tuli inimest. 6 Kontserni töötajate arv ettevõtete ja riikide lõikes on esitatud järgmises tabelis (sulgudes on toodud inimeste arv 2008. teise kvartali lõpu seisuga).

	Q Vara	Q Design	Q Estate	Q Nami	Q Ehitus	Q Buve	Q Haldus	Kokku
Eesti	9 (11)	4 (4)			28 (36)		6 (5)	47 (56)
Läti			6 (8)	1 (0)		5 (15)		12 (23)
Leedu	7 (5)							7 (5)
<b>Kokku</b>								<b>66 (84)</b>

Neljanda kvartali alguses on töötajate arv lisaks vähenenud veel 15 inimese võrra ning 2008. aasta oktoobri lõpu seisuga on Q Vara grupi töötajate arv 51.

### MUUTUSED KONTSERNI JUHTIMISES

Q Vara nõukogu otsustas 30. septembril 2008 rahuldada juhatuse esimees Meelis Šokmani lahkumisavalduse. Kokkuleppe kohaselt lõpevad Meelis Šokmani volitused UAB Q Vara, UAB Q Statyba, SIA Q Estate, OÜ Q Ehitus ja OÜ Q Haldus juhatuse liikmena alates 30. septembrist 2008 ning Q Vara juhatuse liikmena alates 25. oktoobrist 2008. Q Vara juhatuse uueks liikmeks valitakse neljanda kvartali jooksul Ivo Lillepea.

Leedu ettevõtte UAB Q Vara tegevdirektor Lina Verbliugevičiūtė jäi 15. juuli lapsehoolduspuhkusele ja tema kohustused võttis üle projektijuht Ingrida Talžūnienė.



## ARENDSU-PROJEKTIDE ÜLEVAADE

### KIRSIAIA KOLMIKMAJAD

**Asukoht:** Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, kõrgem | **Arendus:** Ridaelamud | **Periood:** 2006-2007 | **Maht:** 3 305 m<sup>2</sup>

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

**Müük:** 2008. aasta kolmandas kvartalis müüdi kaks Kirsiaia majaosa. Kokku oli 2008. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga müüdnud 21 majaosa (30-st).

### KIRSIAIA KRUNDID

**Asukoht:** Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, kõrgem | **Arendus:** Eramukrundid | **Periood:** 2006-2007 | **Maht:** 23 219 m<sup>2</sup>

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

**Müük:** 2008. aasta kolmandas kvartalis kruntide osas uusi müügitehinguid ei sõlmitud. Hetkel on müügiläbirääkimised käimas kahe krundi osas.

### TAEVASMAA

**Asukoht:** Harku vald, Eesti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Galerii- ja ridaelamud | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 32 137 m<sup>2</sup>

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

Taevasmaa projekti osas 2008. aasta üheksa kuu jooksul uusi arenguid ei toimunud.

### TERMINAL NO. 11

**Asukoht:** Rae vald, Eesti | **Segment:** Äri, keskmine | **Arendus:** Laohooned | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 42 000 m<sup>2</sup>

**Lühitutvustus:** Projekti raames arendatavad laopinnad on suunatud väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele, kellele on oluline laopinna optimaalne suurus, laopinna ja kontoripinna ühine asukoht, väga head töötingimused töötajatele ja efektiivne laohaldus. Laopindade kontseptsiooni väljatöötamisel on oluliselt peetud uue laopinna omaniku igakuiste laenumaksete suurus ja säästlikke halduskulusid. Paindlikkuse tagamiseks on Q Vara valmis klientidele pakkuma ka täiesti individuaalseid lahendusi, mis hõlmab kliendi vajadustele vastava spetsiifilise lao- või logistikakeskuse arendamist avatud projektijuhtimise lepingu põhimõttel.

**Arendus:** Kolmandas kvartalis lõpetati esimese laohoone ehitus (Koplipere tee 17). Peale ehituse lõpetamist anti esimene laoboks kliendile üle. Kokku on hoones kuus ca. 450 m<sup>2</sup> suurust laoboksi. Kinnistul asuvad teed on samuti asfalteeritud ehk valminud laohoone boksid on ettevõtete sisse asumiseks valmis ning müüdavatel kruntidel saab alustada ehitustegevust.

**Müük:** Peale tehingu katkemist uute investoritega alustas Q Vara Terminal No. 11 kruntide müüki, mis võimaldab teenida järgmiste laohoonete ehitamiseks vajaliku omafinantseeringu. Seega müüakse projekti raames müüakse hetkel kahte toodet: laohoone boksid ning ehitusvalmis ärimaa krundid. Kokku 22-st krundist on ühele ehitatud laohoone ning 9 krunti on müüdud. Peale kruntide müügi taasalustamist on huvi toote vastu kujunenud arvestavaks. Hetkel on läbirääkimised käimas 7 krundi ja 2 boksi müügi ning 3 boksi ehituse ja müügi osas. Neljanda kvartali alguses on müüdud 1 krunt.

#### MAAKRI

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

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

**Arendus:** Aasta alguses kinnitas Tallinna linnavalitsus kõrghoonete teemaplaneeringu, mis määras Maakri piirkonna hoonete kõrguseks 140 meetrit. Negatiivse uudisena määrati ka kvartalis ehitustihedus, mis on mõnevõrra madalam kui eeldatud. Nendel eeldustel alustas projekti meeskond ka projekti arhitektuurikonkursi ette valmistamist. Kolmanda kvartali lõpuks on Maakri kvartali arhitektuurikonkursi dokumentatsioon ette valmistatud ning konkurs käivitatakse lähitulevikus.

#### SILUKALNI

**Asukoht:** Pinki küla, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Paaris- ja ridaelamud | **Periood:** 2005-2009 | **Maht:** 8 525 m<sup>2</sup>

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

**Arendus:** Viie uue majaosa ehitus on lõpetatud ja valmis klientidele üleandmiseks. Lisaks on kuus majaosa siseviimistlusfaasis.

**Müük:** Kuna pangad on oluliselt karmistanud eluasemelaenu andmise tingimusi on mõned kliendid, kes tegid oma broneeringud madalate hindade pealt loobunud tehingust. See tähendab, et ettevõttel on võimalus müüa majaosad uute hindadega ja kasumimarginaaliga. Uute klientide leidmine võtab aega orienteeruvalt 2 nädalat.

#### 365

**Asukoht:** Jurmala, Läti | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Kortereelamu | **Periood:** 2006-2009 | **Maht:** 2 730 m<sup>2</sup>

**Lühituvustus:** Hinnatud rajoonis - Jurmalas asuv stiilne kortereelamu on projekteeritud Läti tipparhitektuuribüroo SIA Sīlis, Zābers & Klava poolt. Hoones on kolmkümmend 60-160 m<sup>2</sup> eksklusiivset korterit.

Kolmandas kvartalis lõpetati täielikult ehitustööd ning hoone ametlik avamine toimus 17. septembril. Käimas on juriidiline protsess korterite registreerimiseks kinnistuametis. 32 korterit on müüdud 6 ja broneeritud 2 korterit.

#### JONATHAN

**Asukoht:** Riia, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Kortereelamu | **Periood:** 2007-2011 | **Maht:** 30 575 m<sup>2</sup>

**Lühituvustus:** Kortereelamu Riias Daugava jõe kaldal, 15 minutilise autosõidu kaugusel kesklinnast. Projekti teeb eriliseks hoone sisehoovis asuv tiik paadisildadega, millest on kanali kaudu pääs otse jõele.

**Arendus:** 2008. aasta teises kvartalis lõpetati hoone projekteerimine ning alustati tehnilise projekti auditiga, mis lõpetati kolmandas kvartalis. Seega on projektil nii kehtiv detailplaneering ja kui ka tehniline projekt. Käimas on potentsiaalsete

investorite või ostjate otsimine. Kuna tegemist on väga kvaliteetse projektiga, mille juriidilised riskid on madalad, siis on antud projekti osas mitmeid huvilisi.

#### TROPHY

**Asukoht:** Viinius, Leedu | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Korterelamu | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 2 340 m<sup>2</sup>

**Lühituvustus:** Trophy (Trofee) arendusprojekti raames rajab Q Vara Kontsern Vilniuse kesklinna lähedal asuvasse Zverinase linnaossa 4 kordse 2 300 m<sup>2</sup> suuruse korterelamu. Jõukamale keskklassile suunatud korterite suurus jääb vahemikku 55-120 m<sup>2</sup> ning on kõrge viimistlus kvaliteedi tasemega.

**Arendus:** 2008. aasta kolmanda kvartali lõpuks jõudis Trophy projekti ehitus teise korruseni ning ehitustempo vastab projektiplaanile.

**Müük:** Kolmanda kvartali lõpu seisuga on kokku müüdnud 12 korterit ning sõlmitud on üks broneerimisleping. Seega on lepingutega kaetud ca. 39% korteritest. Uusi kontakte on 8.

## FINANTSTULEMUSED

### ÄRITULUD JA ÄRIKULUD

Q Vara 2008. aasta üheksa kuu konsolideeritud äritulude suurus oli 59 357 tuhat krooni. 2007. aasta võrreldaval perioodil oli äritulude suurus 106 178 tuhat krooni. Ärituludest 59 328 tuhat krooni moodustas müügitulu (2007 9k: 94 237 tuhat krooni) ning 29 tuhat krooni muud äritulud (2007 9k: 2 503 tuhat krooni). 2007. aasta esimeses poolaastas lisandus müügitulule ja muudele ärituludele veel kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustulu 9 438 tuhat krooni. Kokku vähenesid äritulud võrreldes 2007. aastaga 44,1% ning müügitulud 57,8%.

Q Vara grupi konsolideeritud ärikulude suurus oli 88 686 tuhat krooni. 2007. aasta üheksa esimese kuu ärikulude maht oli 121 893 tuhat krooni. Seega võrreldes 2007. aasta sama perioodiga ärikulud vähenesid. Samas võrreldes 2008. aasta poolaasta seisuga on ärikulud suurenenud. Olulisimad põhjused, miks toimus ärikulude kasv võrreldes poolaasta seisuga on järgmised: esiteks kasvasid seoses töötajate arvu olulise vähendamisega ühekordsed koondamistasud ning teiseks on Jonathani projekt juba müügiototel kinnisvara, mis tähendab, et viimased projekteerimisarved (summas 8 600 tuhat krooni) ei kapitaliseeritud vaid kanti otse kuldesse.

2008. aasta üheksa kuu ärikahjum oli 29 329 tuhat krooni. 2007. aasta esimese üheksa kuu ärikahjumi suurus oli 15 715 tuhat krooni. Kolmandas kvartalis suurendasid netokahjumi suurendasid finantskulud projektidega mitte seotud kohustustelt. Jätakuvalt arvestati intresse GILD Arbitrage'i laenukandjalt ning seoses võlakirjaintressimäära tõusuga kasvasid võlakirjadelt arvestatud intressid. Peale finantskulude kujunes kontserni 2008. aasta üheksa kuu konsolideeritud netokahjumi suurus 47 587 tuhat krooni, millest emaettevõtte aktsionäride osa on 42 756 tuhat krooni. 2007. aasta võrreldaval perioodil oli Kontserni netokasum 1 940 tuhat krooni.

### LAENUD

Saadud lühi- ja pikaajaliste laenude ning emiteeritud võlakirjade maht oli 2008. aasta esimese üheksa kuu lõpus 455 023 tuhat krooni. 2007. aasta samal perioodil oli samade kohustuste summa 476 492 tuhat krooni ja 2007. aasta lõpu seisuga 477 587 tuhat krooni.

### BILANSISTRUKTUUR

Q Vara 2008. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga oli omakapitali suurus 210 462 tuhat krooni võrreldes teise kvartali lõpu seisuga on omakapital tõusnud tänu OÜ Q Capital poolt investeeritud täiendavale omakapitalile. Varade maht sama seisuga oli 773 680 tuhat krooni ehk omakapital moodustas 27,2% kogu varadest. Kolmandas kvartalis SLProductions'i, GILD Arbitrage'i ja Q Vara vahelise lepinguga võttis SLP üle Q Vara 64 832 tuhande krooni suuruse kohustuse GILD Arbitrage'i ees üle ning seega asendus Q Vara kohustus kolmanda osapoole ees kohustusega omanike ees. Koos omanike laenuga on Q Vara omakapitali maht seega 35%. Q Vara juhatus esitab hiljemalt novembri lõpuks investoritele kava bilansiilise omakapitali võlakirjaemissiooni tingimustega vastavusse viimise osas.

## RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

### JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 14 kuni 26 toodud Q Vara AS 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise üheksa kuu vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust

Juhatus kinnitab, et:

1. vahearuande koostamisel kasutatavad raamatupidamise arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Alo Lillepea

Juhatuse esimees

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

<i>(tuhandetes)</i>	Lisad	9k 2008 EEK	9k 2007 EEK	9k 2008 EUR	9k 2007 EUR
<b>Äritulud</b>					
Müügitulu		59 328	94 237	3 792	6 023
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	9 438	0	603
Muud äritulud		29	2 503	2	160
<b>Äritulud kokku</b>		<b>59 357</b>	<b>106 178</b>	<b>3 794</b>	<b>6 786</b>
<b>Ärikulud</b>					
Ehituskulud		-61 996	-49 404	-3 962	-3 157
Arenduse otsekulud		-12 228	-2 905	-782	-186
Arenduse üldhalduskulud		-8 158	-54 631	-521	-3 492
Turustuskulud		-2 462	-7 025	-157	-449
Halduskulud		-2 887	-1 979	-185	-126
Muud ärikulud		-955	-5 949	-61	-380
<b>Ärikulud kokku</b>	2	<b>-88 686</b>	<b>-121 893</b>	<b>-5 668</b>	<b>-7 790</b>
<b>Ärikasum</b>		<b>-29 329</b>	<b>-15 715</b>	<b>-1 874</b>	<b>-1 004</b>
<b>Finantstulud ja kulud</b>					
Kahjum tütaretevõtte müügist		195	0	12	0
Kapitaliosaluse kasum sidusettevõttest		-1 147	0	-73	0
Kasum finantsinvesteeringu müügist			40 996		2 620
Intressitulud		5 023	5 423	321	347
Intressikulud		-21 904	-27 583	-1 400	-1 762
Kahjum valuutakursi muutusest		-405	-699	-26	-45
Muud finantstulud/kulud		-20	20	-1	1
<b>Finantstulud ja-kulud kokku</b>		<b>-18 258</b>	<b>18 167</b>	<b>-1 167</b>	<b>1 161</b>
<b>Maksueelne kasum</b>		<b>-47 587</b>	<b>2 452</b>	<b>-3 041</b>	<b>157</b>
Edasilükkunud tulumaks		0	-452	0	-29
Kinnisvaramaks		0	-60	0	-4
<b>Aruandeaasta kasum</b>		<b>-47 587</b>	<b>1 940</b>	<b>-3 041</b>	<b>124</b>
Emaettevõtte osanike osa kasumist		-42 756	4 943	-2 733	316
Vähemusosaluse osa		-4 831	-3 003	-309	-192

## KONSOLIDEERITUD BILANSS

<i>(tuhandetes)</i>	<b>Lisad</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
		EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Varad</b>					
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid		1 052	11 831	67	756
Müügiootel kinnisvarainvesteering	3	180 108	183 102	11 511	11 702
Nõuded ostjate vastu		24 181	14 802	1 545	947
Lühiajalised laenuõuded		45 976	30 605	2 938	1 956
Muud lühiajalised nõuded	4	47 543	849	3 039	55
Intressinõuded		7 203	3 254	460	208
Ettemaksed		10 016	1 509	640	96
Maksude ettemaksed		0	10 753	0	687
Kinnisvara müügiks	5	410 916	428 913	26 262	27 413
Nõue ehitusettevõtte kliendile		3 115		199	
<b>Käibevara kokku</b>		<b>730 110</b>	<b>685 618</b>	<b>46 663</b>	<b>43 820</b>
<b>Põhivara</b>					
Pikaajalised laenuõuded		186	186	12	12
Sidusettevõtted	6	30 213	31 339	1 931	2 003
Materiaalne põhivara		7 590	9 654	485	617
Immateriaalsed varad		5 581	5 581	357	356
<b>Põhivara kokku</b>		<b>43 570</b>	<b>46 760</b>	<b>2 785</b>	<b>2 988</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>773 680</b>	<b>732 378</b>	<b>49 447</b>	<b>46 808</b>

Jätukub järgmisel lehel

## KONSOLIDEERITUD BILANSS (JÄTKUB)

	Lisad	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
(tuhandetes)		EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Kohustused ja omakapital</b>					
<b>Lühiajalised kohustused</b>					
Saadud lühiajalised laenud	8	342 251	375 861	21 874	24 022
Kapitalirendikohustus		95	718	6	46
Ostjate ettemaksud		14 816	7 723	947	494
Võlad hankijatele		55 924	34 383	3 574	2 197
Võlad töövõtjatele		3 075	3 186	197	204
Intressivõlad		7 378	10 952	472	700
Maksuvõlad		3 133	3 398	200	217
Garantiikohustused		65	159	4	10
Kohustus ehitusettevõtte kliendi ees		0	0	0	0
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>426 737</b>	<b>436 380</b>	<b>27 273</b>	<b>27 890</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>					
Saadud pikaajalised laenud	8	34 539	23 493	2 207	1 502
Muud pikaajalised võlad		0	0	0	0
Väljaantud võlakirjad	9	78 233	78 233	5 000	5 000
Kapitalirendikohustus		1 420	1 341	91	85
Edasilükkunud tulumaksukohustus		22 289	23 062	1 425	1 474
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>136 481</b>	<b>126 129</b>	<b>8 723</b>	<b>8 061</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>563 218</b>	<b>562 509</b>	<b>35 996</b>	<b>35 951</b>
<b>Omakapital</b>					
<b>Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital</b>					
Aktsiakapital		267 511	181 511	17 097	11 601
Reservid		7 361	7 361	470	470
Realiseerimata kursivahed		-984	126	-63	8
Jaotamata kasum		-109 427	-68 331	-6 994	-4 367
<b>Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>164 461</b>	<b>120 667</b>	<b>10 511</b>	<b>7 712</b>
Vähemususosaluse osa		46 001	49 202	2 940	3 145
<b>Omakapital kokku</b>		<b>210 462</b>	<b>169 869</b>	<b>13 451</b>	<b>10 857</b>
<b>Omakapital ja kohustused kokku</b>		<b>773 680</b>	<b>732 378</b>	<b>49 447</b>	<b>46 808</b>



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>(tuhandetes)</i>	9k 2008 EEK	9k 2007 EEK	9k 2008 EUR	9k 2007 EUR
Puhaskasum/kahjum	-47 587	1 940	-3 041	
Ettevõtete ühinemisest tingitud firmaväärtuse muutus	0	2 886	0	184
Kapitaliosaluse kasum/ kahjum	1 147	0	73	0
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	-8 388	0	-603
Kinnisvara ümberklassifitseerimine varudesse	0	100 256	0	6 408
Muutused tütarettevõtte ümberklassifitseerimisel sidusettevõtteks	-54 741	0	-3 499	0
Põhivara kulum, maha kandmine ja allahindlus	2 064	-4 445	132	-284
Kapitalirendi ümberklassifitseerimine kasutusrendiks	0	-3 465	0	-221
Intressikohustuse lisandumine laenudele	-13 579		-868	
Intressitulu	-5 023	-5 423	-321	-347
Intressikulu	21 904	21 096	1 400	1 762
Realiseerimata kursivahed	-1 110		-71	
Valuutakursist tingitud varade ja kohustuste muutus	2 221	1 258	142	80
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus	0	-193	0	-12
<b>Muutused käibevaras ja kohustustes</b>				
Ostjatelt laekumata arvete muutus*	-9 379	-11 886	-599	-760
Nõude ja kohustuse muutus ehitusettevõtte kliendile	-3 115	0	-199	0
Muude lühiajaliste nõuete muutus	189	-7 466	12	-477
Ettemaksete muutus	-8 507	-10 835	-544	-692
Varude muutus	17 997	-151 132	1 150	-9 659
Ostjate ettemaksete muutus	7 093	3 102	453	198
Hankijatele tasumata arvete muutus	21 541	-7 268	1 377	-465
Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade muutus	10 488	3 104	670	198
Võlad töövõtjatele muutus	-111	755	-7	48
Garantiikohustused	-94	1 928	-6	123
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-58 602</b>	<b>-74 176</b>	<b>-3 745</b>	<b>-7 014</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>				
Kinnisvarainvesteeringu lisandumine seoses ev. soetamisega	0	-24	0	-2
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	27 370	0	1 749
Ettemaksud tütarettevõtte müügist	0	3 128	0	200
Põhivara soetamine	0	-803	0	-51
Antud laenud *	-21 774	5 819	-1 392	372
Antud laenude tagasimaksud	6 403	0	409	0
Aktsiakapitali suurendamine	39 117	0	2 500	0
Saadud intressid	1 074	881	69	56
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>24 820</b>	<b>36 371</b>	<b>1 586</b>	<b>2 325</b>

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (JÄTKUB)

<i>(tuhandetes)</i>	<b>9k 2008</b>	<b>9k 2007</b>	<b>9k 2008</b>	<b>9k 2007</b>
	EEK	EEK	EUR	EUR
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>				
Saadud laenud	47 733	94 524	3 051	6 041
Saadud laenude tagasimaksed	-12 287	0	-785	0
Kapitalirendi tagasimaksed	-544	-925	-35	-59
Makstud intressid	-11 899	-15 434	-760	-986
Makstud dividendid	0	-1 600	0	-102
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>23 003</b>	<b>76 565</b>	<b>1 470</b>	<b>4 893</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-10 779</b>	<b>3 191</b>	<b>-689</b>	<b>204</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 831	1 116	756	71
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 052	4 307	67	275
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-10 779</b>	<b>3 191</b>	<b>-689</b>	<b>204</b>

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes EEK)

	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Reserv-kapital	Kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>73 511</b>	<b>7 361</b>	<b>177</b>	<b>166 861</b>	<b>247 910</b>	<b>48 688</b>	<b>296 598</b>
Aktsiakapitali suurendamine	160 000	0	0	-160 000	0	0	0
Aktsiakapitali vähendamine	-52 000	0	0	0	-52 000	0	-52 000
Kontserni jaotamata kasumi korrigeerimine*	0	0	0	-56	-56	0	-56
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-51	0	-51	0	-51
Makstud dividendid	0	0	0	-1 600	-1 600	0	-1 600
Osaluse müük vähemusosanikele	0	0	0	0	0	11 867	11 867
Osaluse ost vähemusosaniikelt	0	0	0	0	0	-3 736	-3 736
2007.a. puhaskahjum	0	0	0	-73 536	-73 536	-7 617	-81 153
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>181 511</b>	<b>7 361</b>	<b>126</b>	<b>-68 331</b>	<b>120 667</b>	<b>49 202</b>	<b>169 869</b>
Aktsiakapitali suurendamine	86 000	0	0	0	86 000	0	86 000
Tütarettevõtte muutumine sidusettevõtteks	0	0	0	1 660	1 660	1 630	3 290
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-1 110	0	-1 110	0	-1 110
2008.a. 9 kuu puhaskahjum	0	0	0	-42 756	-42 756	-4 831	-47 587
<b>Saldo seisuga 30.09.2008</b>	<b>267 511</b>	<b>7 361</b>	<b>-984</b>	<b>-109 427</b>	<b>164 461</b>	<b>46 001</b>	<b>210 462</b>

(tuhandetes EUR)

	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Reserv-kapital	Kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>	<b>4 698</b>	<b>470</b>	<b>11</b>	<b>10 664</b>	<b>15 844</b>	<b>3 112</b>	<b>18 956</b>
Aktsiakapitali suurendamine	10 226	0	0	-10 226	0	0	0
Aktsiakapitali vähendamine	-3 323	0	0	0	-3 323	0	-3 323
Kontserni jaotamata kasumi korrigeerimine*	0	0	0	-4	-4	0	-4
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-3	0	-3	0	-3
Makstud dividendid	0	0	0	-102	-102	0	-102
Osaluse müük vähemusosanikele	0	0	0	0	0	758	758
Osaluse ost vähemusosaniikelt	0	0	0	0	0	-239	-239
2007.a. puhaskahjum	0	0	0	-4 700	-4 700	-487	-5 187
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>11 601</b>	<b>470</b>	<b>8</b>	<b>-4 367</b>	<b>7 712</b>	<b>3 145</b>	<b>10 857</b>
Aktsiakapitali suurendamine	5 496	0	0	0	5 496	0	5 496
Tütarettevõtte muutumine sidusettevõtteks	0	0	0	106	106	104	210
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-71	0	-71	0	-71
2008.a. 9 kuu puhaskahjum	0	0	0	-2 733	-2 733	-309	-3 041
<b>Saldo seisuga 30.09.2008</b>	<b>17 097</b>	<b>470</b>	<b>-63</b>	<b>-6 994</b>	<b>10 511</b>	<b>2 940</b>	<b>13 451</b>

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

### LISA 1. ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDALUSED

Q Vara ning tema tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite (International Financial Reporting Standards – IFRS) nõuetega nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

2007. aastal ja 2008. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga moodustas konsolideerimisgrupi Emaettevõtte Q Vara AS, tütaretevõtted Q Estate SIA (Läti – osalus 90%), Q Vara UAB (Leedu – osalus 100%), Q Haldus OÜ (osalus – 100%), Q Vara EOOD (Bulgaaria – osalus 100%) ning Q Ehitus OÜ (Eesti – osalus 60%).

2007. aasta lõpu seisuga kuulus Q Estate SIA-le omakorda Zebra SIA (100%), Q Estate Namu Serviss SIA (100%), Quality Nami SIA (75%) ja Q Flight SIA (50%) ning Q Ehitus OÜ-le Q Büve SIA (100%).

2008. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga kuulus Q Estate SIA-le omakorda Zebra SIA (100%), Q Estate Namu Serviss SIA (100%) ja Quality Nami SIA (75%) ning Q Ehitus OÜ-le Q Büve SIA (100%).

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

Raamatupidamise vahearuanne on algselt koostatud asukohariigis kehtivas valuutas. Kontserni aruande koostamiseks on asukohariigi valuutas kajastatud varad ja kohustused hinnatud Eesti kroonidesse ümber lähtuvalt kehtivatele valuutakurssidele, tulude-kulude ümberhindamisel on kasutatud perioodi kaalutud keskmist kurssi. Kõik summad esitatakse ümardatuna lähima tuhandeni. Ümberhindlusest tekkinud vahed kajastatakse omakapitalis kirjel „realiseerimata kursivahed“. Aruande parema informatiivsuse tagamiseks on aastaaruande finantsinformatsioon avaldatud ka eurodes, samuti ümardatuna lähima tuhandeni. Eurodesse on finantsaruanded konverteeritud sama perioodi kohta kroonides koostatud finantsaruande alusel, kasutades Eesti Panga ametlikku kurssi 15,6466 EEK/EUR.

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

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

#### Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne sisaldab AS Q Vara ja tema tütaretevõtete finantsandmeid rida-realt liidetuna ning Kontserni kuuluvate sidusettevõtete kasumit kapitaliosaluse meetodil. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine Emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtted kasutavad ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

#### Tütaretevõtted

Tütaretevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütaretevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt läbi oma teiste tütaretevõtete kokku üle poole tütaretevõtete hääleõigusest.

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

Uute osaluste omandamine tütarettevõtetes on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud ostumeetodil ehk konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes on uute tütarettevõtete majandustulemused ja rahavood lisatud alates osaluse omandamise kuupäevast. Tütarettevõtte netovarad on konsolideeritud hinnatuna soetushetke õiglases väärtuses. Erinevus äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahel on loetud firmaväärtuseks. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kokhelt kasumiaruandes tuluna.

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

Vähemusosalus on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis omakapitali koosseisus eraldi real. Kui konsolideeritud tütarettevõtte vähemusosalusega seotud kahjumid ületavad vähemusosaluse osa tütarettevõtte omakapitalis, siis arvestatakse see ja kõik edaspidised vähemusosalusega seotud kahjumid maha enamusosalusest, välja arvatud juhul kui vähemusosalusel on siduv kohustus ja võime teha täiendavaid investeringuid kahjumite katmiseks. Kui tütarettevõtte teenib edaspidi kasumit, siis kajastatakse kogu kasum enamusosaluse kasumina seni, kuni kõik eelnevalt enamusosaluse aruannetes kajastatud vähemusosaluse kahjumid on kaetud.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahe müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel Kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/ kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb Kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtena, ühisettevõtena või muu finantsvarana (õiglases väärtuses). Allesjääva investeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütarettevõtete puhul, mis juba soetushetkel vastavad müügiotol põhivara kriteeriumitele ehk väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest, kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotol põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotol põhivaradega seotud kohustused“ mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

#### Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeringuobjekti omakapitalis. Omavahelised realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võõrkapitaliga, hinnatakse vajadusel vastavat laenuõuet sidusettevõtte vastu alla.

Sidusettevõtete puhul, mis juba soetushetkel vastavad müügiotol põhivara kriteeriumitele ehk väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest, kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

#### Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuse kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse nn emaettevõtte kontseptsiooni. Emaettevõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul

samasuguseid põhimõtteid nagu tehingutes kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluste suurendamisel tütarettevõttes vähemusosanikult soetamise teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtte netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse. Tütar- ja sidusettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütar- või sidusettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

## LISA 2. ÄRIKULUD

(tuhandetes)	9k 2008 EEK	2007 EEK	9k 2008 EUR	2007 EUR
<b>Ärikulud</b>				
<b>Ehituskulud</b>				
Kinnisvara arendamisega seotud ehituskulud	-61 996	-90 766		-5 801
<b>Kokku</b>	<b>-61 996</b>	<b>-90 766</b>		<b>-5 801</b>
<b>Arenduse otsekulud</b>				
Kinnisvara arenduskulud	-10 140	0	-648	0
Palgakulud	-1 268	-1 055	-81	-67
Sotsiaal- ja muud maksud	-453	-346	-29	-22
Transpordikulud	-308	-261	-20	-17
Administratiivkulud	-59	-119	-4	-8
<b>Kokku</b>	<b>-12 228</b>	<b>-1 781</b>	<b>-782</b>	<b>-114</b>
<b>Arenduse üldhalduskulud</b>				
Palgakulud	-2 267	-6 989	-6 989	-447
Sotsiaal- ja muud maksud	-659	-2 282	-2 282	-146
Muud tööjookulud	0	-1 163	-1 163	-74
Transpordikulud	-623	-1 663	-1 663	-106
Administratiivkulud	-2 383	-13 732	-13 732	-878
Firmaväärtuse allahindlus	0	-2 669	-2 669	-171
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioonikulud	-681	-1 790	-1 790	-114
Sponsorlus	-1 100	-5 278	-5 278	-337
Muud tegevuskulud	-445	-1 471	-1 471	-95
<b>Kokku</b>	<b>-8 158</b>	<b>-37 037</b>	<b>-37 037</b>	<b>-2 368</b>
<b>Turustuskulud</b>				
Reklaamikulud	-572	-2 050	-37	-130
Palgakulud	-683	-2 796	-44	-179
Sotsiaal- ja muud maksud	-231	-927	-15	-59
Transpordikulud	-280	-495	-18	-32
Viivised ja trahvid	-676		-43	
Administratiivkulud	-20	-212	-1	-14
<b>Kokku</b>	<b>-2 462</b>	<b>-6 480</b>	<b>-157</b>	<b>-414</b>
<b>Halduskulud</b>				
Haldusteenuse pakkumisega seotud kulud	-2 887	-3 100	-185	-198
<b>Halduskulud kokku</b>	<b>-2 887</b>	<b>-3 100</b>	<b>-185</b>	<b>-198</b>
<b>Varude ümberhindlus</b>				
Varude ümberhindlus	0	-5 945	0	-380
<b>Varude ümberhindlus kokku</b>	<b>0</b>	<b>-5 945</b>	<b>0</b>	<b>-380</b>
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus</b>				
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	0	-27 143	0	-1 735
<b>Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus kokku</b>	<b>0</b>	<b>-27 143</b>	<b>0</b>	<b>-1 735</b>
<b>Muud ärikulud</b>				
Muud ärikulud	-955	-4 476	-61	-286
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-955</b>	<b>-4 476</b>	<b>-61</b>	<b>-286</b>
<b>Ärikulud kokku</b>	<b>-88 686</b>	<b>-176 728</b>	<b>-5 668</b>	<b>-11 296</b>

### LISA 3. MÜÜGIOTEL KINNISVARAINVESTEERING

Müügiotel kinnisvarainvesteeringuna summas 180 108 tuhat krooni (11 511 tuhat eurot) on Q vara 2007. aasta majandusaasta aruandes kajastatud Jonathan'i elamuarendusprojekt Riias, Lätis. 28. märtsil 2008 sõlmis Q Vara gruppi kuuluv Läti ettevõtte SIA Quality Nami peale positiivse tulemusega lõppenud investorite poolset projekti due diligence'i SIA'ga Jonathan ostu-müügi lepingu, mille kohaselt müüb Quality Nami Riias Maskavase tänaval asuva kinnistu (28 443 ruutmeetrit) koos Jonathan'i arendusprojektiga. SIA Jonathan esindab Hollandi päritoluga kinnisvarainvestoreid. Kokku lepitud projekti müügihind on kokku 11 950 000 eurot.

Tehingu lõpliku jõustumise eeldusteks on positiivne tehnilise projekti audit ja positiivne kohtuotsus kinnistu detailplaneeringu vaidluse osas. 2008. aasta kolmandas kvartalis kinnitati tehnilise projekti audit ostja poolt positiivselt. Kohtuasja osas, mille algatas Läti Seim, kes kaebab Riia linnavalitsuse Maskavase tänav 264 kinnistu detailplaneeringu kinnitamise eest konstitutsioonikohtusse., saabus samuti kolmandas kvartalis lahendus. Nimelt langetas Läti konstitutsioonikohus 24. septembril 2008 Q Vara jaoks positiivse otsuse Riias Maskavase tänav 264 asuva kinnistu detailplaneeringu osas (vt. ka 4. aprillil 2008 avaldatud Q Vara börsiteadet). Vastavalt otsusele on kinnistu detailplaneering vastavuses kõikide õigusaktidega ning selle kinnitamine Riia linnavalitsuse poolt seega korrektne. Läti kõrgeima kohtuorgani poolt tehtud otsus on lõplik ning edasikaebamisele ei kuulu. Tänu positiivsele kohtuotsusele saab Q Vara jätkata kevadel pooleli jäänud Jonathan'i projekti müügitehingut.

### LISA 4. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Valmidusaste ehituses	0	849	0	55
Nõue nõude loovutamise lepingu järgi	46 883	0	2 996	0
Muud nõuded	660	0	42	0
<b>Kokku</b>	<b>47 543</b>	<b>849</b>	<b>3 039</b>	<b>55</b>

### LISA 5. KINNISVARA MÜÜGIKS

	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Kinnisvara müügiks	409 762	426 759	26 189	27 275
Kaubad müügiks	978	999	63	64
Tooraine ja materjal	176	687	11	44
Ettemaksed varude eest	0	468	0	30
<b>Kokku</b>	<b>410 916</b>	<b>428 913</b>	<b>26 262</b>	<b>27 413</b>

### LISA 6. SIDUSETTEVÕTTED

#### Q Vara AS sidusettevõtted

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 30.09.2008	Osalus 31.12.2007
Stansfield OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50%	50%

#### Q Estate SIA sidusettevõtted

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 30.09.2008	Osalus 31.12.2007
Q Flight SIA	Läti	Kinnisvara arendus	50%	50%

Sidusettevõtte Q Flight SIA soetusmaksumus on 1 000 LVL'i (22 200 EEK'i) ja osalust kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

## LISA 7. TÛTARETTEVÕTTED

### Q Vara AS tÛtarettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevusala	Osalus seisuga 30.06.2008	Osalus seisuga 31.12.2007	Asukoha riik
Q Vara EOOD	kinnisvaraarendus	100%	-	Bulgaaria
Q Vara UAB	kinnisvaraarendus	100%	100%	Leedu
Q Estate SIA	kinnisvaraarendus	90%	85%	Läti
Q Haldus OÜ	kinnisvara haldusteenus	100%	100%	Eesti
Q Ehitus OÜ	ehitustegevus	60%	60%	Eesti

### Q Estate SIA tÛtarettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevusala	Osalus seisuga 30.06.2008	Osalus seisuga 31.12.2007	Asukoha riik
Zebra SIA	kinnisvaraarendus	100%	100%	Läti
Q Estate Namu Serviss SIA	kinnisvara haldusteenus	100%	-	Läti
Quality Nami SIA	kinnisvaraarendus	75%	75%	Läti

### Q Ehituse tÛtarettevõtte

Ettevõtte nimi	Tegevusala	Osalus seisuga 30.06.2008	Osalus seisuga 31.12.2007	Asukoha riik
Q Buve SIA	ehitustegevus	100%	100%	Läti

## LISA 8. SAADUD LAENUD

### Lühiajalised laenukohustused

30.09.2008 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
Laen AS-lt Sampo Pank 140906KV*	3 755	240	28.10.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-lt Sampo Pank 210606 KV*	20 000	1 278	21.10.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-lt Sampo Pank 201005MU	79 139	5 058	21.06.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-lt Sampo Pank 270406KV1*	15 806	1 010	28.10.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (145/06K23)**	46 544	2 975	13.08.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (50/05/K00)**	21 724	1 388	13.08.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (169/05K23)***	82 792	5 291	10.08.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
Laenud seotud osapooltelt	72 491	4 633		0-20%	EEK	Puudub
<b>Kokku</b>	<b>342 251</b>	<b>21 874</b>				

\* Sampo Panga Eesti krediitkomitee otsus laenude pikendamise kohta tehtud kuueks kuuks. Taani krediitkomitee otsustusprotsess on käimas.

\*\* Panga krediitkomitee positiivne otsus pikendamise kohta kuni 5. jaanuarini 2009 olemas. Leping sõlmitakse novembri alguses.

\*\*\* Panga krediitkomitee positiivne otsus pikendamise kohta kuni 2. veebruarini 2009 olemas. Leping sõlmitakse novembri alguses.



31.12.2007 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
Laen AS-It Sampo Pank 140906KV	4 979	318	28.06.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 210606 KV	20 000	1 278	21.06.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 201005MU	56 778	3 629	21.06.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 270406KV1	20 398	1 304	28.06.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (145/06K23)	46 955	3 001	5.07.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (50/05/K00)	21 913	1 401	5.07.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (169/05K23)	83 511	5 337	10.08.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (140/05K23)	58 032	3 709	15.12.2008	EURIBOR+1,70%	EUR	Hüpoteek
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 06.11.2006)	13 190	843	5.11.2008	LIBOR+1,7%	EUR	Hüpoteek
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 11.09.2007)	550	35	10.09.2008	VILIBOR+1,7%	LTL	Hüpoteek
Laenu AS-It Gild Arbitrage	2 000	128	31.05.2008	60%	EEK	Aktsiad
Laenu AS-It Gild Arbitrage	47 253	3 020	31.05.2008	30%	EUR	Aktsiad
Laenu seotud osapooltelt	302	19	31.12.2008	0-20%	EEK	Puudub
<b>Kokku</b>	<b>375 861</b>	<b>24 022</b>				

#### Pikaajalised laenukohustused

30.09.2008 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 06.11.2006)	13 856	886	5.11.2009	LIBOR+1,7%	EUR	Hüpoteek
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 11.09.2007)	550	35	10.09.2009	VILIBOR+1,7%	LTL	Hüpoteek
AS DnB Nord Banka Eesti	20 133	1 287	12.02.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
<b>Laenu kokku</b>	<b>34 539</b>	<b>2 207</b>				

31.12.2007 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis*
	EEK	EUR				
Laenu seotud osapooltelt	3 360	215	31.12.2009	0%		
AS DnB Nord Banka Eesti	20 133	1 287	12.02.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
<b>Laenu kokku</b>	<b>23 493</b>	<b>1 502</b>				

#### LISA 9. VÄLJAANTUD VÕLAKIRJAD

Jaнварis 2006 emiteeris Q Vara 78 233 tuhat krooni (5 000 tuhat eurot) eest kolmeaastase tähtajaga võlakirju, nimiväärtusega 156 tuhat krooni (10 tuhat eurot). Võlakirjad on bilansis kajastatud nominaalhinnas, võlakirjade emiteerimisega kaasnenud kulu summas 1 370 tuhat krooni (88 tuhat eurot) kajastati kuludes nende tekkeperioodis. Võlakirjade aastaseks tootluseks on alates 9. augustist 2008 13% ning need on tagatud Q Vara omanikettevõtte OÜ SLProductions garantiiga. Võlakirjaemissiooni tagatisagent on AS Sampo Pank. Alates 19. septembrist 2006 on Q Vara võlakirjad noteeritud OMX Tallinna Väärtapaberibörsil.

Võlakirjaemissiooni tingimustes sisalduvad lisaks võlakirjaemissioonist tulenevatele finantskohustustele ka täiendavad kohustused ettevõtte finantsnäitajate ning aruandluse kohta. Tingimuste kohaselt kohustub Q Vara säilitama omakapitali vähemalt suuruses 30% bilansimahust. Samuti kohustub Q Vara kuni võlakirjade lunastamiseni täitma järgmisi aruandlusega seotud kohustusi: esitama konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande kolme (3) kuu jooksul arvates iga majandusaasta lõppemisest ning konsolideeritud kvartaliaruande ühe kuu jooksul arvates vastava kvartali lõppemisest.

Vastavalt Q Vara võlakirjaemissiooni tingimuste punktile 9 maksis Q Vara 2008. aasta jaanuaris võlakirjaomanikele intressi summas 8 605 tuhat krooni (550 tuhat eurot), millest 8 400 tuhande krooni (539 tuhande euro) suurune summa kajastati 2007. aasta kasumiaruandes ja 205 tuhande kroonine (13 tuhande euro) suurune summa 2008. aasta kasumiaruandes. Ka 2007. aasta jaanuaris tasus Q Vara võlakirjaomanikele intressi summas 8 605 tuhat krooni (550 tuhat eurot). 2007. aastal makstud summast 8 367 tuhande krooni (535 tuhande euro) suurune summa kajastati 2006. aasta kasumiaruandes ja 238 tuhande kroonine (15 tuhande euro) suurune summa 2007. aasta kasumiaruandes.