

Q VARA

2008. aasta konsolideeritud 6 kuu vahearuanne

Q VARA AS REKVISIIDID

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp:	30. juuni 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 poolaasta olulisimad sündmused.....	5
Ootused 2008. aasta teiseks poolaastaks	7
Organisatsioon ja inimesed.....	8
Arendusprojektide ülevaade	9
Finantstulemused.....	12
Raamatupidamise vahearuanne	14
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise vahearuandele.....	14
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise poolaasta aruandele	20

TÄHTSAMAD FINANTSNÄITAJAD

KASUMIARUANNE

	6k 2008	6k 2007	12k 2007	6k 2008	6k 2007	12k 2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Äritulud	42 394	133 693	97 973	2 709	8 545	6 262
Müügikäive	41 813	57 109	84 166	2 672	3 650	5 379
Ärikasum (-kahjum)	-8 166	53 232	-78 755	-552	3 402	-5 035
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-20 278	36 961	-81 153	-1 296	2 362	-5 189
Emaev. omanike puhaskasumi (- kahjumi) osa	-19 705	8 578	-73 536	-1 259	548	-4 701

BILANSS

	30.06.2008	30.06.2007	31.12.2007	31.06.2008	31.06.2007	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EEK	EUR	EUR	EUR
Varad kokku	791 578	869 229	732 378	50 591	55 554	46 808
Kohustused kokku	639 674*	532 381	562 509	40 883*	34 025	35 951
Omakapital kokku	151 904**	336 848	169 869	9 708**	21 529	10 857
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	101 645***	263 281	120 667	6 496***	16 827	7 712
Vähemusosalus	50 259	73 567	49 202	3 212	4 702	3 145

* Koos OÜ Q Capital poolt antud allutatud laenuga, mis 27.07.2008 konverteeriti omakapitaliks. Ilma allutatud laenuta on summa 553 674 tuhat krooni (35 386 tuhat eurot).

** Ilma omakapitaliks konverteeritud allutatud laenuta. Koos allutatud laenuga on summa 237 904 tuhat krooni (15 205 tuhat eurot).

*** Ilma omakapitaliks konverteeritud allutatud laenuta. Koos allutatud laenuga on summa 187 645 tuhat krooni (11 993 tuhat eurot).

SUHTARVUD

	31.06.2008	31.06.2007	31.12.2007
Ärikasumi marginaal	-19,3%	39,8%	-80,38%
Puhaskasumi marginaal	-47,8%	27,6%	-80,11%
Varade tootlus	-1,0%	6,1%	-10,57%
Omakapitali tootlus	-8,3%	11,0%	-33,65%
Omakapitali osakaal koguvaradest	30,1%*	38,6%	23,19%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,82	2,1	1,22

* Koos aktsionäride poolt investeeritud allutatud laenuga

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 ESIMISE POOLAASTA OLULISIMAD SÜNDMUSED

Aksionäride poolne täiendav omakapitali investeering

Vastavalt 7. aprillil 2008 lõppenud võlakirjainvestorite hääletuse tulemustele andsid investorid Q Vara'le loa Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks täiendava kapitali kaasamise kohta ja nõustusid Q Vara ettepanekuga anda ettevõttele aega 2008. aasta 30. juunini omakapitali osakaalu võlakirjaemissiooni tingimustes nõutud määraga vastavusse viimiseks. Samuti andis Q Vara omanik OÜ SLProductions 24. märtsil 2008 kinnituse vajadusel täiendava kapitali investeerimise kohta.

25. juunil 2008 sõlmisid Q Vara ja OÜ SLProductions tütarettevõtte OÜ Q Capital laenulepingu, mille kohaselt andis OÜ Q Capital AS'le Q Vara kõikidele Q Vara kohustustele allutatud laenu 86 000 tuhat krooni. Täiendavat kapitali kasutatakse olemasolevate kohustuste tasumiseks ning likviidsuspuhvri tekitamiseks. Kohe peale laenulepingu allkirjastamist alustati allutatud laenu omakapitaliks konverteerimist. 27. juulil 2008 kantigi äriregistrisse sisse AS Q Vara aktsiakapitali suurendamine 8 600 tuhande krooni võrra 190 111 tuhande kroonini, mis tähendab, et aruande välja andmise hetkeks on kohustuste maht 30. juuni bilansiga võrreldes 86 000 tuhande krooni võrra väiksem ning omakapital sama summa võrra suurem.

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.

Peale omakapitali suurendamist on Q Vara poolt täidetud võlakirjaemissiooni tingimustes nõutud 30% suurune omakapitali määra nõue. Kuna allutatud laen konverteeriti omakapitaliks alles juulis, siis 6 kuu vahearuande bilansis oli aktsionäride poolt investeeritud summa registreeritud allutatud laenuna. Seega bilanssi analüüsidest tuleb omakapitali osakaalu arvestamiseks liita omakapitalile ka allutatud laen.

Ärikulude vähenemine

Q Vara poolt 2007. aasta teises pooles alustatud kulude vähendamine tõi 2008. aasta esimeses poolaastas esimesed tulemused. Ettevõtte arendusega seotud kulude ja üldkulude (kasumiaruandes: arenduse otsekulud, arenduse üldhalduskulud, turustuskulud, halduskulud ja muud ärikulud) summa oli 12 066 tuhat krooni. 2007. aastal oli keskmine poolaasta samade kulude summa 25 103 tuhat krooni ehk 2008. aasta esimeses poolaastas olid need kulud vähenenud 51,9%. Kulude vähenemine tulenes töötajate arvu vähendamisest ning erinevate tegevuskulude alandamisest Eestis ja Lätis. Samal ajal on Leedu arendus- ja üldkulud seoses sealse üksuse üles ehitamisega võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud ehk kulude protsentuaalne alanemine oli Eestis ja Lätis Kontserni keskmisest suurem.

Jonathan'i projekti müük

28. märtsil 2008 sõlmis Kontserni kuuluv Läti ettevõtte SIA Quality Nami peale positiivse tulemusena lõppenud investorite poolset projekti *due diligence*'i SIA'ga Jonathan ostu-müügi lepingu, mille kohaselt müüb SIA 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 186 976 tuhat krooni.

Tehingu lõpliku jõustumise eeldusteks on positiivne tehnilise projekti audit ja positiivne kohtuotsus kinnistu detailplaneeringu vaidluse osas (edaspidi „Eeldused“). Käimas oleva kohtuasja algatas Läti Seim, kes kaebas Riia linnavalitsuse Maskavase tänav 264 kinnistu detailplaneeringu kinnitamise eest konstitutsioonikohtusse. Nimetatud kohtuvaidlus käib kolmandate isikute vahel. SIA Quality Nami on detailplaneeringu taotlemisel järginud kõiki Läti Vabariigis kehtivaid seaduseid ning saanud kõik detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud kooskõlastused. Tänapäevase teada oleva info ja juristide poolt antud hinnangute baasil hindab Q Vara juhatus kohtuasja pikkuseks umbes kuus kuud peale mida toimub kohe kinnistu müügitehingu lõplik vormistamine.

Tehingu summa laekub müüjale osade kaupa. Esimene osa suurusega 140 819 tuhat krooni tasutakse viie päeva jooksul peale Eelduste täitumist. Teine osa suurusega 30 511 tuhat krooni tasutakse kaks kuud pärast Eelduste täitumist. Kolmas osa suurusega 15 665 tuhat krooni tasutakse viie päeva jooksul pärast projekti ehitusloa esitamist ostjale.

Teises kvartalis lõpetati hoone projekteerimine ning alustati tehnilise projekti auditiga. Tehnilise projekti auditi lõpetamine ja kohtuinstungid on planeeritud kolmandasse kvartalsisse.

Terminal No. 11 projekti kapitali kaasamine

AS Q Vara (edaspidi "Q Vara") alustas 2007. aasta viimases kvartalis läbirääkimisi Saksa ettevõttega HIH Global Invest GmbH (edaspidi "HIH") Terminal No. 11 projekti täiendava omakapitali kaasamiseks (Q Vara'le ja HIH'le ühiselt on edaspidi viidatud kui "Pooled"). HIH Global Invest GmbH kuulub M. M. Warburg & CO KGaA gruppi, mis on Saksamaa suuruselt teine mittenoteeritud pank. HIH tegeleb kinniste investeerimisfondide asutamisega ning nendesse Saksa väikeinvestoritelt kapitali kaasamisega.

Peetud läbirääkimiste tulemusena sõlmisid Pooled 3. märtsil 2008 kavatsuste protokoll, mille eesmärgiks on reguleerida Poolte kavatsus Terminal No. 11 projekti ühiseks arendamiseks ning kinnitada Poolte valmisolekut teha mõlemapoolseid jõupingutusi koostöö lõplikuks vormistamiseks 7. aprilliks 2008 (kavatsuste protokoll kehtivuse ajaks määrati 7. mai 2008). Aprilli alguses leppisid pooled kokku läbirääkimiste perioodi pikendamise kuni kavatsuste protokoll kehtivuse aja lõpuni. Aprilli lõpuks oli lõpetatud HIH poolne projekti audit ning jätkati osanike lepingu läbirääkimistega. Tulenevalt väga põhjalikust investorite poolsest analüüsist on projekti investorite poolne analüüs nõudnud esialgu planeeritust pikemat aega. Täna teadmise juures on tehing plaanis lõpetada käesoleva aasta augustis-septembris.

Grupi likviidsus

Tulenevalt viibinud kapitali kaasamise tehingust Terminal No. 11 projektis tekkis Q Vara tütarettevõttele OÜ' Q Ehitus (kelle suurimaks käimasolevaks projektiks on hetkel Terminal No. 11) 2008. aasta teises kvartalis maksehäireid maksuameti ja tarnijate ees. Nimelt prognoosis Q Vara juhatus kevadel läbirääkimiste lõppu ning tulenevalt sellest liiguti edasi ka arendustegevusega. Täiendavast investorite poolsest analüüsist tulenevalt ei jõutud hankijate seatud mahksetähtaegadeks lõpliku investeeringuni ning tekkisid maksehäired, mida muudest rahavoogudest kohe katta ei õnnestunud. Vaatamata Terminal No. 11 projekti investeeringu venimisele õnnestub võlgnevused tasuda kolmanda kvartali alguses, milleks vajalikud vahendid saadi aktsionäride poolt ettevõttesse täiendavalt investeeritud vahenditest.

OOTUSED 2008. AASTA TEISEKS POOLAASTAKS

Lisaks juulis toimunud kapitali laiendamisele on 2008. aasta teise poolaasta eesmärgiks Terminal No.11 projekti kapitali kaasamise tehingu ja Jonathan'i projekti müügitehingu lõpule viimine, mille abil vähendatakse kallite kohustuste mahtu (läbi selle olulisel määral ka finantskulusid) ning suurendatakse ettevõtte likviidsust. Selle tulemusena tõuseb omakapital oodatavalt 2008. aasta lõpuks 40%-ni koguvaradest. Võttes arvesse ka 2007. aastal läbi viidud bilansi korrastamist (varade allahindlused, mille tulemusena on varad reaalses turuhinnas), on oodatavalt Q Vara 2008. aasta lõpuks tugevas seisus ning ettevõtte on valmis tegema uusi investeeringuid.

Kuna Q Vara võlakirjade lunastamise tähtaeg saabub 2009. aasta jaanuari esimeses pooles, on ettevõtte juhatus sellega juba tööd alustanud. Täpsemat infot lunastamise kohta annab Q Vara börsisüsteemi kaudu teise poolaasta jooksul.

ORGANISATSIOON JA INIMESED

PERSONAL

2008. aasta teise kvartali lõpus oli Q Vara grupi töötajate arv 84. Võrreldes esimese kvartali seisuga kasvas töötajate arv 6 võrra. 4 uut inimest võeti tööle ehitusega tegelevatase ettevõttesse ja üks UAB Q Vara'sse Leedus. Q Varas sõlmiti ühe töövõtulepinguga inimesega tööleping. Kontserni töötajate arv ettevõtete ja riikide lõikes on esitatud järgmises tabelis (sulgudes on toodud inimeste arv 2007. aasta lõpu seisuga).

	Q Vara	Q Design	Q Estate	Q Vara	Q Ehitus	Q Buve	Q Haldus	Kokku
Eesti	11 (11)	4 (4)			36 (36)		5 (4)	56 (55)
Läti			8 (11)			15 (16)		23 (27)
Leedu				5 (5)				5 (5)
Kokku								84 (87)

MUUTUSED KONTSERNI JUHTIMISES

Q Vara kontserni juhtimises tehti 2008. aasta teises kvartalis mitu olulist muudatust. Vastavalt SIA Q Estate ja SIA Zebru osanike poolt 2. aprillil 2008 vastu võetud otsustele kutsuti ettevõtete juhatustest tagasi Sarmite Sazoncika. Uueks juhatuse liikmeks valiti mõlemas ettevõttes Alo Lillepea.

Vastavalt AS Q Vara nõukogu poolt 23. aprillil 2008 vastu võetud otsusele kutsuti AS Q Vara juhatusest tagasi Andre Poopuu. Andre Poopuu kutsuti tagasi ka OÜ Q Haldus ja AS Maakri City juhatustest.

25. aprillil 2008 otsustas Q Vara AS aktsionäride üldkoosolek kutsuda AS Q Vara nõukogu esimehe kohalt tagasi Alo Lillepea ning valis uueks nõukogu liikmeks Tanel Peeters'i. Tanel Peeters on hetkel OÜ Q Capital juhatuse liige, AS Väätsa Agro nõukogu liige ja AS Fotoluks nõukogu liige. Aastatel 2005-2006 oli Tanel Peeters Q Vara juhatuse liige. Samal päeval (25. aprillil 2008) toimunud Q Vara nõukogu koosolekul valiti uueks nõukogu esimeheks Ivo Lillepea ning Q Vara uueks juhatuse liikmeks Alo Lillepea. Seega kuuluvad aprilli lõpu seisuga Q Vara juhatusse Meelis Šokman (juhatuse esimees) ja Alo Lillepea ning Q Vara nõukogusse Ivo Lillepea (nõukogu esimees), Tanel Peeters ja Jürgen Järvik.

ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

KIRSIAIA KOLMIKMAJAD

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, kõrgem | **Arendus:** Ridaelamud | **Periood:** 2006-2007 | **Maht:** 3 305 m²

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 teises kvartalis müüdi kaks Kirsiaia majaosa. Kokku oli 2008. aasta esimese kvartali lõpu seisuga müüdnud 19 majaosa (30-st).

KIRSIAIA KRUNDID

Asukoht: Viimsi vald, Eesti | **Segment:** Elamu, kõrgem | **Arendus:** Eramukrundid | **Periood:** 2006-2007 | **Maht:** 23 219 m²

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, viirpuuhekid, pihlakad ja madalad kirsipuud. Krundid asetsevad reljeefsel alal, kust on hea vaade Tallinna linna panoraamile.

Müük: 2008. aasta teises kvartalis kruntide osas uusi müügitehinguid ei sõlmitud. Kruntide müük on Q Vara varasemate kogemuste baasil sesoonne ning aktiivsem huvi on kruntide vastu pigem talvel ja varakevadel, mil ostetakse krunte selleks, et kevadel ehitama hakata.

TAEVASMAA

Asukoht: Harku vald, Eesti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Galerii- ja ridaelamud | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 32 137 m²

Lühitutvustus: Taevasmaa nimi tuleneb projekti kahest arhitektuurselt väga esinevast osast (ridaelamud – taevas ja galeriilamud – 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 elustiili, 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 esimeses poolaastas uusi arenguid ei toimunud.

TERMINAL NO. 11

Asukoht: Rae vald, Eesti | **Segment:** Äri, keskmine | **Arendus:** Laohooned | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 42 000 m²

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 oluliseks peetud uue laopinna omaniku igakuiste laenumaksete suurust 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: Tallinna lähedal asuva Terminal No. 11 laopargi esimese hoone ehitus jõudis 2008. aasta esimese kvartali lõpuks lõppfaasi ning alustati sisetöödega. Sisetööd jätkusid teises kvartalis. Tulenevalt täiendava investeeringu viibimisele lükkus edasi ka mitmete ehitustööde lõpetamine ning kommunikatsioonitrasside ja esimese laohoone lõpetamine jäid kolmandasse kvartalisse.

Müük: 2008. aasta teise kvartali lõpuks oli müüdud kaks laoboksi. Laobokside müügi juures tuleb arvestada sellega, et kuna väike- ja keskmise suurusega ettevõtete jaoks on tegemist suure investeeringuga, on läbirääkimiste protsess suhteliselt pikaajaline. Paljud kliendid on huvi tundnud pigem järgmiste laohoonete vastu, milles plaani järgi saavad senise ca. 500 ruutmeetriste bokside asemel olema ca. 300 ruutmeetri suurused boksid. Kohe kui järgmiste laohoonete ehitust on alustatud saab potentsiaalsete klientidega hakata eellepinguid sõlmima.

Seoses uute investoritega läbirääkimiste alustamisega peatati ajutiselt kruntide müük 2007. aasta lõpus, kuna kaasinvestorite huvi on kogu ala ühtne arendamine laopindadeks. Seega 2008. aasta esimeses kvartalis uusi krundimüügi tehinguid ei sõlmitud. Uutelt investoritelt täiendava kapitali kaasamise tehingut on kirjeldatud käesoleva aruande leheküljel 6.

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 kavas 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. Kolmandas kvartalis on plaanib AS Maakri City alustada arhitektuurikonkursi teise etapiga. Arhitektuurikonkurss viiakse läbi koos Arhitektide liiduga.

SILUKALNI

Asukoht: Pinki küla, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Paaris- ja ridaelamud | **Periood:** 2005-2009 | **Maht:** 8 525 m²

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

Arendus: Kuigi esimese kvartali lõpus prognoosis Q Vara juhatus kuue majaosa valmimist valmis teises kvartalis üks kolme korteriga ridaelamu, mis anti klientidele üle. Siiski on teine kolme korteriga ridaelamu lõpusirgel ning antakse üle kolmandas kvartalis. Lisaks on käimas veel kolme maja ehitus, millest kaks on kaetud uute müügilepingutega. Uute müügilepingutega müüdud korterid toodavad projektile juba positiivset marginaali (2005. aastal müüdüd ja nüüd valmivate korterite puhul on marginaal 0 (null), kuna ehitushinna ja esialgu klientidega kokku lepitud müügihinna vahest tekkiv kahjum kanti 2007. aastal maha).

Müük: Lisaks üle antavatele, juba varem müüdüd majaosadele, tekitas valmiv arendus uut huvi klientide seas ning 2008. aasta aprillis sõlmiti kaks uut müügitehingut. Kuna projektis on praegusel hinnatasemel näha korralikku nõudlust aktiveeritakse suveperioodil ehitus- ja turundustegevust.

365

Asukoht: Jurmala, Läti | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Kortereelamu | **Periood:** 2006-2009 | **Maht:** 2 730 m²

Lühituvustus: Hinnatud rajoonis - Jurmalas asuv stiilne kortereelamu on projekteeritud Läti tipparhitektuuribüroo SIA Sīlis, Zābers & Klava poolt. Hoones on kolmkümmend 60-160 m² eksklusiivset korterit.

Kuna teises kvartalis ei õnnestunud projekti müük oodatud tempoga, aeglustati ka ehitusprotsessi lõpetamist, et vältida liigset kapitalikulu ebakindlas turuolukorras. Teise kvartali lõpuks valmis suurem osa fassaadist ning jätkusid sisetööd.

JONATHAN

Asukoht: Riia, Läti | **Segment:** Elamu, keskmine | **Arendus:** Kortrelamu | **Periood:** 2007-2011 | **Maht:** 30 575 m²

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

Arendus: 2008. aasta teises kvartalis lõpetati hoone projekteerimine ning alustati tehnilise projekti auditiga. Peale tehnilise projekti valmimist jätkub projekt ehitusloa taotlemisega (vt. ka peatükki "2008. aasta esimese poolaasta olulisemad sündmused").

TROPHY

Asukoht: Vilnius, Leedu | **Segment:** Elamu, kõrge | **Arendus:** Kortrelamu | **Periood:** 2007-2009 | **Maht:** 2 340 m²

Lühituvustus: Trophy (Trofee) arendusprojekti raames rajab Q Vara Kontsern Vilniuse kesklinna lähedal asuvasse Zverinase linnaossa 4 kordse 2 300 m² suuruse kortrelamu. Jõukamale keskklassile suunatud korterite suurus jääb vahemikku 55-120 m² ning on kõrge viimistlusvaliteedi tasemega.

Arendus: 2008. aasta teise kvartali esimeses pooles alustati Trophy projekti ehitusega. Kvartali jooksul lõpetati mullatööd ning hoonet toetava vaivindamendi rajamine. Alustati maa-aluse parkla rajamist.

Müük: 2008. aasta esimeses kvartalis alla kirjutatud broneerimislepingud vormistati teises kvartalis ostu-müügi lepinguteks ning kliendid alustasid esimeste sisemaksete tegemist. Teise kvartali lõpuks jõuti ka kolme uue võlaõigusliku lepingu sõlmimiseni, peale mida on 31 korterist müüdnud 9. Lisaks on kahe korteri osas sõlmitud broneerimislepingud ehk kokku on kliendilepingutega kaetud kolmandik korteritest.

FINANTSTULEMUSED

ÄRITULUD

Q Vara 2008. aasta kolme kuu konsolideeritud äritulude suurus oli 42 394 tuhat krooni. 2007. aasta võrreldaval perioodil oli äritulude suuruseks 133 693 tuhat krooni. 2008. aasta esimese poolaasta väiksem äritulude maht tulenes sellest, et kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid ei tehtud. Ärituludest 41 813 tuhat krooni moodustas müügitulu (2007 6k: 57 109 tuhat krooni) ning 581 tuhat krooni muud äritulud (2007 6k: 3 097 tuhat krooni). 2007. aasta esimeses poolaastas lisandus müügitulule ja muudele ärituludele veel kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustulu 73 487 tuhat krooni.

Kokku vähenesid äritulud võrreldes 2007. aastaga 68,3% ning müügitulud 26,8%. Oluliselt väiksemad äritulud on tingitud sellest, et 2008. aastal ei tehtud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid. Võrreldes 2007. aasta lõpus tehtud prognoosidega jäi Eesti ja Läti arenduste müügikäive oodatust madalamaks. Seevastu Leedus jätkus edukas müük (käibesse jõuab müügitulemus projekti valmimise järel, kui korterid klientidele üle antakse) ning sõlmiti kolm uut ostu-müügi lepingut, peale mida on 30 korteriga majas müüüdud kolmandik korteritest.

ÄRIKULUD

Q Vara poolt 2007. aasta teises pooles alustatud kulude vähendamine tõi 2008. aasta esimeses kvartalis esimesed tulemused. Ettevõtte arendusega seotud kulude ja üldkulude (kasumiaruandes: arenduse otsekulud, arenduse üldhalduskulud, turustuskulud, halduskulud ja muud ärikuulud) summa oli 12 066 tuhat krooni. 2007. aastal oli keskmine poolaasta samade kulude summa 25 103 tuhat krooni ehk 2008. aasta esimeses poolaastas olid need kulud vähenenud 51,9%. Kulude vähenemine tulenes töötajate arvu vähendamisest ning erinevate tegevuskulude alandamisest Eestis ja Lätis. Samal ajal on Leedu arendus- ja üldkulud seoses sealse üksuse üles ehitamisega võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud ehk kulude protsentuaalne alanemine oli Eestis ja Lätis Kontserni keskmisest suurem.

ÄRIKASUM

2008. aasta esimese poolaasta ärikahjum oli 8 166 tuhat krooni. 2007. aasta esimese poolaasta ärikasumi suuruseks oli 53 232 tuhat krooni. Kasumi vahetumine kahjumi vastu tulenes sellest, et 2008. aastal ei tehtud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid samas kui 2007. aasta esimese poolaasta ümberhindluste summa oli 73 487 tuhat krooni. Ümberhindluseid arvestamata vähenes 2008. aasta esimese poolaasta ärikahjum võrreldes 2007. aasta esimese poolaastaga 59,7%.

Positiivse tulemuse saavutamiseks vähendatakse tulevastes kvartalites täiendavalt kulusid ja mudetakse grupi struktuur maksimaalselt õhukeseks. Olulisem tulemuse paranemine tuleb eeldatavalt aga müügikäibe ja brutokasumi kasvust, kuna alates kolmandas kvartalis jõuavad lisaks Kirsiatia ja Silukalni projektidele käibesse Terminal No. 11 laopinnad ning 365 projekti korterid (varasemalt oodatud Terminal No. 11 laopindade valmimine teises kvartalis lükkus tulenevalt täiendavate investeeringute viibimisest kolmandasse kvartalis).

FINANTSTULUD JA -KULUD

Neto finantstulemus oli 2008. aasta esimeses poolaastas -12 112 tuhat krooni. Intressikulud moodustasid sellest 14 480 tuhat krooni. 2007. aasta keskmine poolaasta intressikulu suurus oli 20 334 tuhat krooni ehk 2008. aasta esimese kvartali intressikulu on võrreldes 2007. aasta keskmisega 28,8% madalam. Intressikulude vähenemine tulenes 2007. aasta kõrge intressiga laenude osalisest tagastamisest 2007. aasta viimases kvartalis. Vastavalt varasemates aruannetes avaldatud prognoosidele vähenevad Q Vara Kontserni finantskulud 2008. aastal oluliselt ning olulisemad muutused realiseeruvad oodatavalt alates kolmandast kvartalist.

NETOTULEMUS

Kontserni 2008. aasta kuue kuu konsolideeritud netokahjumi suuruseks oli 20 278 tuhat krooni, millest emettevõtte aktsionäride osa on 19 705 tuhat krooni. 2007. aasta võrreldaval perioodil oli Kontserni netokasum 36 961 tuhat krooni, mis sisaldas kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid mahus 73 487 tuhat krooni.

LAENUD

Saadud lühi- ja pikaajaliste laenude ning emiteeritud võlakirjade maht oli 2008. aasta esimese poolaasta lõpus 435 507 tuhat krooni. 2007. aasta samal perioodil oli samade kohustuste summa 381 383 tuhat krooni ja 2007. aasta lõpu seisuga 477 587 tuhat krooni. Laenude mahu suurenemine oli põhjustatud peamiselt arendusprojektide ehituslaenu jäägi suurenemisest. Toodud laenusummad ei sisalda OÜ Q Capital poolt antud allutatud laenu summas 86 000 tuhat krooni, mis seisuga 27.07.2008 konverteeriti omakapitaliks.

BILANSISTRUKTUUR

Q Vara 2008. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga oli omakapitali suuruseks 151 904 tuhat krooni, kuid lisades sellele OÜ Q Capital poolt ettevõtte investeeritud allutatud laenu summas 86 000 tuhat krooni (mis konverteeriti 27. juulil 2008 omakapitaliks) on omakapitali summa kokku 237 904 tuhat krooni. Varade maht sama seisuga oli 791 578 tuhat krooni ehk omakapital moodustas 30,1% kogu varadest (koos OÜ Q Capital poolt investeeritud allutatud laenuga). Q Vara jätkab tööd varasemates aruannetes ja börsiteadetes avaldatud plaanile omakapitali osakaalu suurendamisele suunatud tegevustega, millest peale Q Vara omanike poolt tänaseks tehtud täiendava omakapitali investeerimisingut on Terminal No. 11 projekti täiendava kapitali kaasamine ja Jonathan'i projekti müügist laekuvate vahendite abil laenude vähendamine.

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 15 kuni 26 toodud Q Vara AS 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise 6 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.

Meelis Šokman
Juhatuse esimees

Alo Lillepea
Juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

<i>(tuhandetes)</i>	Lisad	6k 2008 EEK	6k 2007 EEK	6k 2008 EUR	6k 2007 EUR
Äritulud					
Müügitulu	2	41 813	57 109	2 672	3 650
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	73 487	0	4 697
Muud äritulud		581	3 097	37	198
Äritulud kokku		42 394	133 693	2 709	8 545
Ärikulud					
Ehituskulud		-38 494	-40 780	-2 460	-2 606
Arenduse otsekulud		-1 316	-14 076	-84	-900
Arenduse üldhalduskulud		-6 501	-16 966	-415	-1 084
Turustuskulud		-1 799	-3 904	-115	-250
Halduskulud		-2 314	-1 779	-148	-114
Muud ärikulud		-136	-2 256	-9	-144
Ärikulud kokku	3	-50 560	-79 761	-3 231	-5 098
Ärikasum		-8 166	53 932	-522	3 447
Finantstulud ja kulud					
Intressitulud		2 676	556	171	36
Intressikulud		-14 480	-17 276	-925	-1 104
Kahjum valuutakursi muutusest		-416		-27	
Muud finantstulud/kulud		108	20	7	1
Finantstulud ja-kulud kokku		-12 112	-16 700	-774	-1 067
Maksueelne kasum		-20 278	37 232	-1 296	2 380
Edasilükkunud tulumaks			-211		-13
Kinnisvaramaks			-60		-4
Aruandeaasta kasum		-20 278	36 961	-1 296	2 362
Emaettevõtte osanike osa kasumist		-19 705	8 578	-1 259	548
Vähemusosaluse osa		-573	28 383	-37	1 814

KONSOLIDEERITUD BILANSS

<i>(tuhandetes)</i>	Lisad	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
		EEK	EEK	EUR	EUR
Varad					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid		3 457	11 831	221	756
Müügiootel kinnisvarainvesteering	4	181 058	183 102	11 572	11 702
Nõuded ostjate vastu		24 659	14 802	1 576	947
Lühiajalised laenuõuded		34 441	30 605	2 201	1 956
Muud lühiajalised nõuded	5	87 557	849	5 596	55
Intressinõuded		5 748	3 254	367	208
Ettemaksed		12 990	1 509	830	96
Maksude ettemaksed			10 753		687
Kinnisvara müügiks	6	395 647	428 913	25 286	27 413
Käibevara kokku		745 557	685 618	47 650	43 820
Põhivara					
Pikaajalised laenuõuded		186	186	12	12
Sidusettevõtted	7	31 360	31 339	2 004	2 003
Materiaalne põhivara		8 894	9 654	568	617
Immateriaalsed varad		5 581	5 581	357	356
Põhivara kokku		46 021	46 760	2 941	2 988
Varad kokku		791 578	732 378	50 591	46 808

Jätkub järgmisel lehel

KONSOLIDEERITUD BILANSS (JÄTKUB)

	Lisad	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
<i>(tuhandetes)</i>		EEK	EEK	EUR	EUR
Kohustused ja omakapital					
Lühiajalised kohustused					
Saadud lühiajalised laenud	9	322 627	375 861	20 620	24 022
Kapitalirendikohustus		242	718	15	46
Ostjate ettemaksud		9 816	7 723	627	494
Võlad hankijatele		49 644	34 383	3 173	2 197
Võlad töövõtjatele		3 242	3 186	207	204
Intressivõlad		14 193	10 952	907	700
Maksuvõlad		3 487	3 398	223	217
Garantiikohustused		96	159	6	10
Kohustus ehitusettevõtte kliendi ees		6 306	0	403	0
Lühiajalised kohustused kokku		409 653	436 380	26 182	27 890
Pikaajalised kohustused					
Saadud pikaajalised laenud	9	34 647	23 493	2 214	1 502
Muud pikaajalised võlad		6 862	0	439	0
Väljaantud võlakirjad	10	78 233	78 233	5 000	5 000
Kapitalirendikohustus		1 471	1 341	94	85
Edasilükkunud tulumaksukohustus		22 808	23 062	1 458	1 474
Pikaajalised kohustused kokku		144 021	126 129	9 205	8 061
Allutatud laen	11	86 000		5 496	
Kohustused kokku		639 674	562 509	40 883	35 951
Omakapital					
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					
Osakapital		181 511	181 511	11 601	11 601
Reservid		7 361	7 361	470	470
Realiseerimata kursivahed		-851	126	-54	8
Jaotamata kasum		-86 376	-68 331	-5 520	-4 367
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital kokku		101 645	120 667	6 496	7 712
Vähemusosaluse osa		50 259	49 202	3 212	3 145
Omakapital kokku		151 904	169 869	9 708	10 857
Omakapital ja kohustused kokku		791 578	732 378	50 591	46 808

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>(tuhandetes)</i>	6k 2008	6k 2007	6k 2008	6k 2007
	EEK	EEK	EUR	EUR
Rahavood äritegevusest				
Puhaskasum/kahjum	-20 278	36 961	-1 296	2 362
Ettevõtete ühinemisest tingitud firmaväärtuse muutus	0	-2 886	0	-184
Valuutakursist tingitud varade ja kohustuste muutus	0	383	0	1
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	-72 437	0	-4 653
Kinnisvara ümberklassifitseerimine varudesse	0	100 256	0	6 408
Muutused tütar- ümberklassifitseerimine sidusev.-ks	-54 741	0	-3 499	0
Kasum/kahjum finantsinvesteeringu müügist	0	0	0	0
Põhivara kulum, maha kandmine ja allahindlus	760	-649	49	-41
Intressitulu	-2 676	-939	-171	-60
Intressikulu	14 480	6 873	925	439
Realiseerimata kursivahed	813	0	52	0
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus	0	144	0	9
Muutused käibevaras ja kohustustes				
Ostjatelt laekumata arvete muutus*	-9 857	-32 918	-630	-2 104
Nõude ja kohustuse muutus ehitusettevõtte kliendile	6 306	0	403	0
Muude lühiajaliste nõuete muutus	-708	-7 130	-45	-456
Ettemaksete muutus	-11 481	16 156	-734	1 033
Varude muutus	33 266	-132 734	2 126	-8 483
Ostjate ettemaksete muutus	2 093	2 793	134	179
Hankijatele tasumata arvete muutus	15 261	-2 432	975	-155
Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade muutus	10 842	7 788	693	498
Võlad töövõtjatele muutus	56	38	4	2
Garantiikohustused	-63	0	-4	0
Muude pikaajaliste võlgade muutus	6 862	59 723	439	3 817
Rahavood äritegevusest kokku	-9 065	-21 730	-579	-1 389
Rahavood investeerimistegevusest				
Kinnisvarainvesteeringu lisandumine ettevõtte soetamisel	0	-50 430	0	-3 223
Investeeringu müük	0	26 320	0	1 682
Põhivara soetamine	0	-4 216	0	-269
Antud laenud	-10 192	0	-651	0
Antud laenude tagasimaksed	6 356	53 992	406	3 451
Saadud intressid	182	0	12	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-3 654	25 666	-234	1 640
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	27 227	0	1 740	0
Saadud laenude tagasimaksed	-11 297	-585	-722	-37
Kapitalirendi tagasimaksed	-346	-1 562	-22	-100
Makstud intressid	-11 239	0	-718	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	4 345	-2 147	278	-137
Rahavood kokku	-8 374	1 789	-535	114
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 831	1 116	756	71
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 457	2 905	221	186
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 374	1 789	-535	114

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes EEK)	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Reserv-kapital	Kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2006	73 511	7 361	177	166 861	247 910	48 688	296 598
Aktsiakapitali suurendamine	160 000	0	0	-160000	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	-1600	-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
Saldo seisuga 31.12.2007	181 511	7 361	126	-68 331	120 667	49 202	169 869
Tütarettevõtte muutumine sidusettevõtteks	0	0	0	1 660	1 660	1 630	3 290
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-977	0	-977	0	-977
2008.a. I poolaasta puhaskahjum	0	0	0	-19 705	-19 705	-573	-20 278
Saldo seisuga 30.06.2008	181 511	7 361	-851	-86 376	101 645	50 259	151 904

(tuhandetes EUR)	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Reserv-kapital	Kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2006	4 698	470	11	10 664	15 844	3 112	18 956
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
Saldo seisuga 31.12.2007	11 601	470	8	-4 367	7 712	3 145	10 857
Tütarettevõtte muutumine sidusettevõtteks	0	0	0	106	106	104	210
Välismaiste tütarettevõtete ümberarvestusel tekkinud valuutakursivahed	0	0	-62	0	-62	0	-62
2008.a. I poolaasta puhaskahjum	0	0	0	-1 259	-1 259	-37	-1 296
Saldo seisuga 30.06.2008	11 601	470	-54	-5 520	6 496	3 212	9 708

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

LISA 1. ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDALUSED

Q Vara ning tema tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne 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 esimeses poolaastas 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 Zebru SIA (100%), Q Estate Namu Serviss SIA (100%), Quality Nami SIA (75%) ja Q Flight SIA (50%) ning Q Ehitus OÜ-le Q Būve SIA (100%).

2008. aasta esimese poolaasta seisuga kuulus Q Estate SIA-le omakorda Zebru SIA (100%), Q Estate Namu Serviss SIA (100%) ja Quality Nami SIA (75%) ning Q Ehitus OÜ-le Q Būve 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 aastaaruanne 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 tuhadeni. Ümberhindlusest tekkinud vahed kajastatakse omakapitalis kirjel „realiseerimata kursivahed“. Aruande parema informatiivsuse tagamiseks on aastaaruande finantsinformatsioon avaldatud ka eurodes, samuti ümardatuna lähima tuhadeni. 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 aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne 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 kohekselt 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 sidusettevõtte, ühisettevõtte 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 aktsiastest 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 suurusel. 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 edasiseid 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. SEGMENTIARUANNE

<i>(tuhandetes EEK)</i>	Eesti	Läti	Leedu	Bulgaaria	Sisetehtingud	Kokku
Kontserniväline müük	27 899	13 914	0	0	0	41 813
Müük kokku	27 899	13 914	0	0	0	41 813
Kontserniväline muu äritulu	531	47	3	0	0	581
Segmendi äritulud kokku	28 430	13 961	3	0	0	42 394
Segmendi ärikulud	-45 747	-2 333	-2 340	-140		-50 560
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-17 317	11 628	-2 337	-140	0	-8 166
Segmendi finantstulud ja -kulud	-10 214	-1 872	-26	0	0	-12 112
Jagamatud finantstulud- ja kulud	0	0	0	0		
Kasum enne vähemusosalust	-27 531	9 756	-2 363	-140	0	-20 278
Vähemusosa						-573
Emaettevõtte puhaskahjum						-19 705
Segmendi varad	648 667	305 453	37 119	44	-199 705	791 578
Segmendi kohustused	402 681	235 225	314 442	0	-390 907	561 441
Kontserni jagamatud kohustused						78 233
Kohustused kokku						639 674
Põhivara soetus aruandeperioodil	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-440	-200	-53	0	0	-693
<i>(tuhandetes EUR)</i>	Eesti	Läti	Leedu	Bulgaaria	Sisetehtingud	Kokku
Kontserniväline müük	1 783	889	0	0	0	2 672
Müük kokku	1 783	889	0	0	0	2 672
Kontserniväline muu äritulu	34	3	0	0	0	37
Segmendi äritulud kokku	1 817	892	0	0	0	2 709
Segmendi ärikulud	-2 924	-149	-150	-9	0	-3 231
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 107	743	-149	-9	0	-522
Segmendi finantstulud ja -kulud	0	0	0	0	0	0
Jagamatud finantstulud- ja kulud	-653	-120	-2	0	0	-774
Kasum enne vähemusosalust	-1 760	624	-151	-9	0	-1 296
Vähemusosa	0	0	0	0	0	-37
Emaettevõtte puhaskahjum	0	0	0	0	0	-1 259
Segmendi varad	41 457	19 522	2 372	3	-12 763	50 591
Segmendi kohustused	25 736	15 034	20 097	0	-24 984	35 883
Kontserni jagamatud kohustused	0	0	0	0	0	5 000
Kohustused kokku	0	0	0	0	0	40 883
Põhivara soetus aruandeperioodil	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-28	-13	-3	0	0	-44

LISA 3. ÄRIKULUD

(tuhandetes)	6k 2008 EEK	2007 EEK	6k 2008 EUR	2007 EUR
Ärikulud				
Ehituskulud				
Kinnisvara arendamisega seotud ehituskulud	-38 494	-90 766	-2 460	-5 801
Kokku	-38 494	-90 766	-2 460	-5 801
Arenduse otsekulud				
Palgakulud	-778	-1 055	-50	-67
Sotsiaal- ja muud maksud	-300	-346	-19	-22
Transpordikulud	-193	-261	-12	-17
Administratiivkulud	-45	-119	-3	-8
Kokku	-1 316	-1 781	-84	-114
Arenduse üldhalduskulud				
Palgakulud	-1 431	-6 989	-91	-447
Sotsiaal- ja muud maksud	-401	-2 282	-26	-146
Muud tööjookulud	0	-1 163	0	-74
Transpordikulud	-292	-1 663	-19	-106
Administratiivkulud	-3 305	-13 732	-211	-878
Firmaväärtuse allahindlus	0	-2 669	0	-171
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioonikulu	-572	-1 790	-37	-114
Sponsorlus	-500	-5 278	-32	-337
Muud tegevuskulud	0	-1 471	0	-95
Kokku	-6 501	-37 037	-415	-2 368
Turustuskulud				
Reklaamikulud	-569	-2 050	-36	-130
Palgakulud	-776	-2 796	-50	-179
Sotsiaal- ja muud maksud	-257	-927	-16	-59
Transpordikulud	-177	-495	-11	-32
Administratiivkulud	-20	-212	-1	-14
Kokku	-1 799	-6 480	-115	-414
Halduskulud				
Haldusteenuse pakkumisega seotud kulud	-2 314	-3 100	-148	-198
Halduskulud kokku	-2 314	-3 100	-148	-198
Varude ümberhindlus				
Varude ümberhindlus	0	-5 945	0	-380
Varude ümberhindlus kokku	0	-5 945	0	-380
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus				
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	0	-27 143	0	-1 735
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus kokku	0	-27 143	0	-1 735
Muud ärikulud				
Muud ärikulud	-136	-4 476	-9	-286
Muud ärikulud kokku	-136	-4 476	-9	-286
Ärikulud kokku	-50 560	-176 728	-3 231	-11 296

LISA 4. MÜÜGIOTEL KINNISVARAINVESTEERING

Müügiotel kinnisvarainvesteeringuna summas 181 058 tuhat krooni (11 572 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 (edaspidi „Eeldused“). Käimas oleva kohtuasja algatas Läti Seim, kes kaebas Riia linnavalitsuse Maskavase tänav 264 kinnistu detailplaneeringu kinnitamise eest konstitutsioonikohtusse. Nimetatud kohtuvaidlus käib kolmandate isikute vahel ning Quality Nami on detailplaneeringu taotlemisel järginud kõiki Läti Vabariigis kehtivaid seaduseid ning saanud kõik detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud kooskõlastused. Tänapäevaseks teada oleva info ja juristide poolt antud hinnangute baasil hindab Q Vara juhatus kohtuasja pikkuseks umbes kuus kuud peale mida toimub kohe kinnistu müügitehingu lõplik vormistamine.

Tehingu summa laekub müüjale osade kaupa. Esimene osa suurusega 9 000 000 eurot vabaneb viie päeva jooksul peale Eelduste täitumist. Teine osa suurusega 1 950 000 eurot vabaneb kaks kuud pärast Eelduste täitumist. Kolmas osa suurusega 1 000 000 eurot vabaneb viie päeva jooksul pärast projekti ehitusloa esitamist ostjale.

LISA 5. MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Valmidusaste ehituses	0	849	0	55
Nõue nõude loovutamise lepingu järgi	86 000	0	5 496	0
Muud nõuded	1 557	0	100	0
Kokku	87 557	849	5 596	55

LISA 6. KINNISVARA MÜÜGIKS

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
(tuhandetes)	EEK	EEK	EUR	EUR
Kinnisvara müügiks	394 478	426 759	25 212	27 275
Kaubad müügiks	978	999	63	64
Tooraine ja materjal	191	687	12	44
Ettemaksed varude eest	0	468	0	30
Kokku	395 647	428 913	25 286	27 413

LISA 7. SIDUSETTEVÕTTED

Q Vara AS sidusettevõtted

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 30.06.2008	Osalus 31.12.2007
Stansfield OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50%	50%

Q Estate SIA sidusettevõtted

Ettevõtte ärinimi	Asukohamaa	Segment	Osalus 30.06.2008	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 8. 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 9. SAADUD LAENUD

Lühiajalised laenukohustused

30.06.2008 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
Laen AS-It Sampo Pank 140906KV	3 755	240	28.09.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 210606 KV	20 000	1 278	21.10.2008	EURIBOR+2,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 201005MU*	78 091	4 991	21.06.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laen AS-It Sampo Pank 270406KV1	15 806	1 010	28.10.2008	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (145/06K23)	46 758	2 988	05.10.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (50/05/K00)	21 913	1 400	05.10.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
DnB Nord Banka (169/05K23)	83 271	5 322	10.08.2008	EURIBOR+2,5%	EUR	Hüpoteek
Laenud AS-It Gild Arbitrage	4 000	256	15.08.2008	60%	EEK	Aktsiad
Laenud AS-It Gild Arbitrage	47 253	3 020	15.08.2008	30%	EUR	Aktsiad
Laenud seotud osapooltelt	1 780	114	31.12.2008	0-20%	EEK	Puudub
Kokku	322 627	20 620				

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
Kokku	375 861	24 022				

Pikaajalised laenukohustused

30.06.2008 (tuhandetes)	Laenujääk		Tähtaeg	Intressimäär	Alusvaluuta	Tagatis
	EEK	EUR				
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 06.11.2006)	13 964	892	27.04.2011	LIBOR+1,7%	EUR	Hüpoteek
AB SEB Vilniaus Banka (1450611011223-08; 11.09.2007)	550	35	27.04.2011	VILIBOR+1,7%	LTL	Hüpoteek
AS DnB Nord Banka Eesti	20 133	1 287	12.02.2009	EURIBOR+1,75%	EUR	Hüpoteek
Laenu kokku	34 647	2 214				

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
Laenu kokku	23 493	1 502				

LISA 10. 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 11% 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.

LISA 11. ALLUTATUD LAEN

Vastavalt 7. aprillil 2008 lõppenud võlakirjainvestorite hääletuse tulemustele andsid investorid Q Vara'le loa Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks täiendava kapitali kaasamise kohta ja nõustusid Q Vara ettepanekuga anda ettevõttele aega 2008. aasta 30. juunini omakapitali osakaalu võlakirjaemissiooni tingimustes nõutud määraga vastavusse viimiseks. Samuti andis Q Vara omanik OÜ SLProductions 24. märtsil 2008 kinnituse vajadusel täiendava kapitali investeerimise kohta.

25. juunil 2008 sõlmisid Q Vara ja OÜ SLProductions tütarettevõtte OÜ Q Capital laenulepingu, mille kohaselt andis OÜ Q Capital AS'le Q Vara kõikidele Q Vara kohustustele allutatud laenu 86 000 000 krooni. Täiendavat kapitali kasutatakse olemasolevate kohustuste tasumiseks ning likviidsuspuhvri tekitamiseks. Kohe peale laenulepingu allkirjastamist alustati allutatud laenu omakapitaliks konverteerimist. 27. juulil 2008 kantigi äriregistrisse sisse AS Q Vara aktsiakapitali suurendamine 8 600 000 krooni võrra 190 111 000 kroonini.

Vastavalt Q Vara AS aktsionäride otsusele emiteeriti OÜ'le Q Capital 860 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni ja ülekursiga 90 krooni aktsia kohta ehk Q Vara aktsiakapital suurenes kokku 8 600 000 krooni võrra ja ülekurss suurenes 77 400 000 krooni võrra. Tehingu tulemusena omandas OÜ Q Capital kokku 4,5% AS Q Vara aktsiakapitalist. Seega on käesoleva aruande koostamise hetke seisuga bilansis allutatud laen liikunud aktsiakapitaliks.

Peale omakapitali suurendamist on Q Vara poolt täidetud võlakirjaemissiooni tingimustes nõutud 30% suurune omakapitali määra nõue. Kuna allutatud laen konverteeriti omakapitaliks alles juulis, siis 6 kuu vahearuande bilansis oli aktsionäride poolt investeeritud summa registreeritud allutatud laenuna. Seega bilanssi analüüsidest tuleb omakapitali osakaalu arvestamiseks liita omakapitalile ka allutatud laen.