

285040
Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE PÄLNUD

12.05.2008

AS If Kinnisvarahaldus
Majandusaasta aruanne 2007

Äriühingu nimetus	AS If Kinnisvarahaldus
Äriregistri number	10283631
EMTAK-i kood ja tegevusala	68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Aadress	Pronksi 19, Tallinn 10124
Telefon	+372 667 1100
Faks	+372 667 1101
Elektronpost	info@if.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine ja valdamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Peeter Rostfeldt
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Kasumiaruanne	6
Bilanss	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Koostamise alused	10
Välisvaluutapõhised tehingud	10
Raha ja raha ekvivalendid	10
Nõuded ja ettemaksed	10
Seotud osapooled	11
Kinnisvarainvesteeringud	11
Materiaalne põhivara	11
Kohustused	11
Rendiarvestus	12
Maksustamine	12
Tulude arvestus	12
Kohustuslik reservkapital	12
Lisa 2. Müügitulu	13
Lisa 3. Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5. Müügiototel põhivara	15
Lisa 6. Materiaalne põhivara	15
Lisa 7. Kasutusrent	16
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 9. Omakapital	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE ...	19

TEGEVUSARUANNE

AS If Kinnisvarahalduse põhitegevusalaks on tema valduses oleva kinnisvara väljarentimine ja haldamine. Ettevõtte ainuaktsionäriks on AS If Eesti Kindlustus (registrikood 10100168) moodustades koos AS If Kinnisvarahaldusega kontserni.

Seisuga 31.12.2007 omas AS If Kinnisvarahaldus hooneid Tallinnas aadressil Pronksi 19 ja Laki 32 ning Pärnus aadressil Võimlemise 6. Hooned Tallinnas on renditud emaettevõttele AS If Eesti Kindlustus, kes kasutab ruume oma äritegevuseks. Juulis 2007 müüdi maha Kuressaares asuv büroohoone aadressil Uus 47, kus alates 2006. aasta maikuust rentnikku ei olnud.

Ettevõtte valduses olev Pärnu puhke- ja koolituskeskus on kujunenud edukaks koolituste läbiviimise kohaks emaettevõttele. Samuti on seal edukalt läbi viidud ka erinevate kontserniväliste firmade koolitusi ja infopäevi. Hoone on käigus olnud ligikaudu 6 aastat ja üha enam pakub huvi väljapoole ettevõtet.

Aasta 2007 on IF Kinnisvarahaldusele olnud väga edukas. Müügitulu 2007. aastal oli kokku 14,9 mln. krooni kasvades aastaga 21,4 %. Tulude kasvu peamise põhjusena võib välja tuua rendihindade tõstmise Tallinna büroohoones Pronksi 19. Kuludest tõusis enim kontorite valveta seotud kulu, mis tõusis aastaga 27,3%. Aruandeperioodi puhaskasum oli 8,2 mln. krooni, mis on aastaga kasvanud 100%. Ka siin võib kasvu peamiste põhjustena loetleda rendihindade tõstmist Pronksi 19 büroohoones ning erakorralist tulu Saaremaa maja müügist.

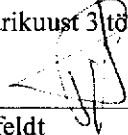
Peamised finantssuhtarvud:

Finantsnäitaja	Arvutusviis	2007.a	2006.a
Käiberentaablus	puhaskasum / müügitulu	55,49 %	33,71 %
Omakapitali rentaablus	puhaskasum / keskmine omakapital	8,34 %	4,45 %
Finantsvõimendus	keskmine vara / keskmine omakapital	100,52 %	100,48 %

Käiberentaablus ehk puhaskasum iga müügitulu krooni kohta on aastaga tõusnud ligikaudu 22%. Ka omakapitali siduvus ehk puhaskasum omakapitali krooni kohta keskmiselt on 2007. aastal tõusnud 4,45 % -lt (2006.a) 8,34 %-ni. Finantsvõimenduskordaja on nii 2006. kui 2007. aastal püsinud stabiilselt 100 % juures, mis näitab, et IF Kinnisvarahalduse varad on suuremas osas omakapitaliga kaetud.

2007. aasta lõpus on IF Kinnisvarahaldus teinud investeeeringuid kindlustusmuuseumi väljaehitamiseks Pronksi 19 büroohoone I korrusel. Muuseumi valmimine on planeeritud 2008. aasta märtsikuusse.

AS-i IF Kinnisvarahaldus juhataja ja nõukogu liikmete tööd aruandeperioodil ei tasustatud ning seisuga 31.12.2007 töötajaid ei olnud. Küll aga on sõlmitud töölepinguid alates 2008. aasta jaanuarikuust 3 töötajaga.

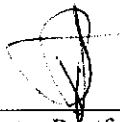

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 16 esitatud AS If Kinnisvarahalduse 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õiguse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ AS If Kinnisvarahaldus on jätkuvalt tegutsev.



Peeter Röstfeldt
Juhatusesimees

Tallinn, 26. veebruar 2008

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	14 911 918	12 282 005
Muud äritulud	5	1 136 117	0
Mitmesugused tegevuskulud	3	-6 149 513	-5 870 127
Põhivara kulum	4, 6	-2 165 758	-2 419 560
Muud ärikulud		-337	0
Ärikasum		7 732 427	3 992 318
Finantstulud ja -kulud		542 431	147 565
Aruandeaasta puhaskasum		8 274 858	4 139 883



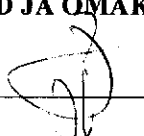
Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

Bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Raha ja raha ekvivalendid		20 378 471	9 192 833
Nõuded ostjate vastu		37 624	60 217
Nõuded emaettevõttele	8	223 891	237 303
Müügiotel põhivara	5	0	1 363 883
Kinnisvarainvesteeringud	4	82 567 723	84 522 949
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		419 967	0
Materiaalne põhivara	6	265 493	171 281
VARAD KOKKU		103 893 169	95 548 466
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Hankijatele tasumata arved		300 208	390 457
Maksuvõlad		80 562	89 346
Muud viitvõlad		168 878	0
Kohustused kokku		549 648	479 803
Aktsiakapital nimiväärtuses		87 900 000	87 900 000
Aazhio		986 674	986 674
Kohustuslik reservkapital		1 047 145	633 157
Jaotamata kasum		13 409 702	5 548 832
Omakapital kokku	9	103 343 521	95 068 663
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		103 893 169	95 548 466

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

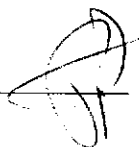


Rahavoogude aruanne

(kroonides)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2007	2006
Aruandeaasta kasum		8 274 858	4 139 883
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	4, 6	2 165 758	2 419 560
Kahjum põhivara müügist		0	1 871
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-1 136 117	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringu mahakandmisest	4	0	204 496
Kokku		9 304 499	6 765 810
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		36 005	-40 698
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		69 845	70 092
Rahavood äritegevusest kokku		9 410 349	6 795 204
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara ja kinnisvara soetamine	4, 6	-724 711	-441 664
Põhivara ja kinnisvara müük		2 500 000	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 775 289	-441 664
Rahavood kokku		11 185 638	6 353 540
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		9 192 833	2 839 293
Raha ja raha ekvivalentide muutus		11 185 638	6 353 540
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		20 378 471	9 192 833

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

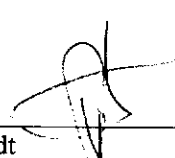


Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiakapital	Aazhio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	87 900 000	986 674	195 903	1 846 203	90 928 780
Reservkapitali suurendamine	0	0	437 254	-437 254	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 139 883	4 139 883
Saldo 31.12.2006	87 900 000	986 674	633 157	5 548 832	95 068 663
Reservkapitali suurendamine	0	0	413 988	-413 988	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	8 274 858	8 274 858
Saldo 31.12.2007	87 900 000	986 674	1 047 145	13 409 702	103 343 521

Informatsioon omakapitali kohta on toodud aastaaruande lisas 9.


Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Koostamise alused

AS-i If Kinnisvarahaldus aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS-i If Kinnisvarahaldus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele muule mõõtühikule.

Välisvaluutapõhised tehingud

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eesti kroonidesse Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi, milliseid kasutatakse kogu If Grupis. Aastaaruandes on valuutapõhised rahalised varad ja kohustused ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes raha kassas ja nõudmiseni hoiuseid pangas nende õiglases väärtuses, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all kajastatakse nõudeid ostjate vastu, nõudeid emattevõttele ja tulevaste perioodide ettemakstud kulusid. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenäolise. 2007. aastal lootusetuid võlgnevusi ei esinenud. Tulevaste perioodide ettemakstud tulud ja kulud on periodiseeritud tulenevalt nende osalemisest aruandeaasta tulude moodustamisel. Järgneva majandusaasta tuludega seonduvad väljaminekud on kapitaliseeritud.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte aktsionärid, ettevõttega ühise kontrolli all olevad või ettevõtte poolt kontrollitavad ettevõtted, ettevõtte töötajad, juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähedased sugulased ning muud isikud, kelle üle nimetatud isikutel on oluline mõju.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 50 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Alates 2003.a. kajastatakse soetatud maad ja ehitisi kinnisvarainvesteeringutena.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust elueast järgmiselt:

muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20% aastas
--	------------

Amortisatsiooni hakatakse arvestama põhivara kasutuselevõtmise kuust ning lõpetatakse kas vara klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks või hetkel, mil vara on täielikult amortiseerunud. Täielikult amortiseerunud vara kajastatakse bilansis edasi kuni vara kasutusest eemaldamiseni.

Kohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstavatelt dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulude arvestus

Tuludeks on loetud renditeenused, kommunaalmaksete ning telefonikõnede hüvitamine rentnike poolt (v.a. välised rentnikud). Väliste rentnike kommunaalteenuste ja telefonikõnede hüvitamine on kajastatud kommunaal-ja telefonikulude vähendusena.

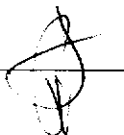
Tulu arvestatakse tekkepõhiselt lugedes müügi momendiks üldreeglina kaupade või teenuste omandiõiguse üleminekut ostjale.

Muud tulud on esitatud muude ärituludena või finantstuludena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks juhul, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

2007. aastal on eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt tehtud eraldis kohustuslikku reservkapitali 10% ulatuses puhaskasumist.



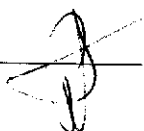
Lisa 2. Müügitulu

	Lisa	2 007	2 006
Renditulud	7	12 270 593	9 591 796
Kommunaalmaksete hüvitamine		1 851 765	1 790 722
Sidekulude hüvitamine		789 560	899 487
Kokku müügitulu		14 911 918	12 282 005
(EMTAK-i kood - 68201 - enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus)			
s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud teenused:	8	12 348 113	9 738 087

Geograafiliselt toimus kogu müük Eestis.

Lisa 3. Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Kommunaalkulud	1 511 243	1 538 997
Ruumide hooldus	1 941 171	1 801 239
Kontori valve	1 774 510	1 394 002
Sidekulu	823 657	835 944
Muud kulud	98 932	299 945
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 149 513	5 870 127



Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Lõpetamata ehitus	Kokku
Jääkmaksumus 31.12.2005	5 988 798	81 862 887	35 000	87 886 685
Soetamine	0	150 746	169 496	320 242
Soetusmaksumus 31.12.2006	5 978 168	104 444 679	0	110 422 847
Mahakandmine	0	0	-204 496	-204 496
Ümberklassifitseerimine*	-10 630	-1 549 097	0	-1 559 727
Aruandeaasta kulum	0	2 115 599	0	2 115 599
Ümberklassifitseeritud kinnisvara kulum*	0	195 844	0	195 844
Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2006	0	25 899 898	0	25 899 898
Jääkmaksumus 31.12.2006	5 978 168	78 544 781	0	84 522 949
Soetamine	0	136 299	0	136 299
Soetusmaksumus 31.12.2007	5 978 168	104 580 978	0	110 559 146
Aruandeaasta kulum	0	2 091 525	0	2 091 525
Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2007	0	27 991 423	0	27 991 423
Jääkmaksumus 31.12.2007	5 978 168	76 589 555	0	82 567 723

* Kuressaare ehitised ning hoonealune maa olid 2006. aastal ümber klassifitseeritud müügiotote põhivaraks.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 2007.a kohta on näidatud aastaaruande lisa 2. Tulenevalt ettevõtte põhitegevusest on muude teenuste osakaal väike, seega on ettevõtte tegevuskulud (lisa 3) põhiosas kinnisvarahaldamisega seotud kulud.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

Lisa 5. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivara all oli seisuga 31.12.2006 kajastatud büroohoone Kuressaares Uus tn. 47, mis sai müüdud 2007. aasta juulikuus. Antud objekti bilansiline väärtus oli müügihetkel 1 363 883 krooni ning müügist saadud tulu oli 1 136 117 krooni.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Muu inventar
Jääkmaksumus 31.12.2005	355 691
Soetamine	121 422
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 232 605
Müük ja mahakandmine	-183 927
Kulum müüdnud ja mahakantud põhivaralt	182 056
Aruandeaasta kulum	303 961
Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2006	2 061 324
Jääkmaksumus 31.12.2006	171 281
Soetamine	168 445
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 367 529
Müük ja mahakandmine	-33 520
Kulum müüdnud ja mahakantud põhivaralt	33 520
Aruandeaasta kulum	74 233
Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2007	2 102 036
Jääkmaksumus 31.12.2007	265 493

Lisa 7. Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimusel rendile andnud hooned (lisa 4). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 12 270 593 krooni (2006. a. 9 591 796 krooni) vt. lisa 2, s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud renditeenuseid 10 110 643 krooni (2006. a. 7 352 649 krooni).

Seisuga 31.12.2007 ei ole mittekatkestatavaid rendilepinguid. Rendilepingute katkestamise etteteatamise tähtaeg on kuni 3 kuud.

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
		Müük	Müük
If Eesti Kindlustus	emaettevõtte	12 348 113	9 738 087
		31.12.2007	31.12.2006
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajalised nõuded	Lühiajalised nõuded
Nõuded			
If Eesti Kindlustus	emaettevõtte	223 891	237 303

Juhatuse ega nõukogu liikmetele 2007.a väljamakseid tehtud ei ole.

Lisa 9. Omakapital

Seisuga 31.12.2007 on väljastatud aktsiate arv 8 790 000 (2006. a. 8 790 000 aktsiat) ja nende eest on täielikult tasutud. Aktsia nominaalväärtus on 10 krooni (2006. a. 10 krooni). Põhikirja kohaselt on AS If Kinnisvarahalduse miinimumkapital 22 milj. krooni ja maksimumkapital 88 milj. krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksu kohustus.

AS If Kinnisvarahalduse jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 13 409 702 krooni (31.12.2006. a. 5 548 832 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 816 037 krooni (2006.a. 1 220 743 krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 10 593 665 krooni (2006 a. 4 328 089 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

■ Ernst & Young Baltic AS

Rävala pst 4
10143 Tallinn
Eesti
Tel. + 372 6 114 610
Faks + 372 6 114 611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Äriregistri kood 10877299
KMKR: EE100770654

■ Ernst & Young Baltic AS

Rävala pst 4
10143 Tallinn
Estonia
Tel. + 372 6 114 610
Fax + 372 6 114 611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Registry code 10877299
VAT payer code EE100770654

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**AS If Kinnisvarahaldus aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS If Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

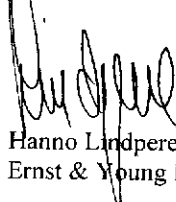
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne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

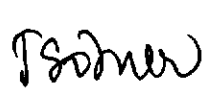
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS If Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 26. veebruar 2008

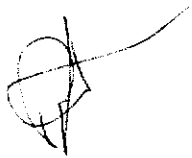

Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS


Tiina Sõmer
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS-i If Kinnisvarahaldus jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide kasum	5 134 844 krooni
2007. a. puhaskasum	8 274 858 krooni
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2007:	13 409 702 krooni
Juhatus teeb ettepaneku eraldada reservkapitali	1 340 970 krooni
Jaotamata kasumi jääk peale reservkapitali eraldamist	12 068 732 krooni



Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS If Kinnisvarahalduse juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Peeter Rostfeldt

juhataja



12.12.2008

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Andres Sooniste

nõukogu esimees



12.03.2008

Mihkel Uibopuu

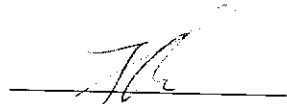
nõukogu liige



12.07.2008

Heinar Olak

nõukogu liige



12.08.2008

Eesti väärtpaberite keskregister

Aktsiaraamat

Emitent: AS IF Kinnisvarahaldus
Registrikood: 10283631
Väärtpaberi nimi: If Kinnisvarahaldus aktsia
ISIN: EE3100025891
Väärtpaberite arv kokku: 8 790 000
Nimiväärtus: 10 EEK
Ostueesõigus: Teavitamata
Seisuga: 03.04.2008 14:18

Seisuga 03.04.2008 14:18 ei ole registrisse kantud ühtegi panti, finantstagatist ega muud blokeeringut.

Omaniku nimi	Isik./reg.kood	Aadress	Saldo	Osalus	Konto liik
EESTI VARAKINDLUSTUSE AS	10100168	PRONKSI 19, TALLINN 10124, Eesti	8 790 000	100,0000%	Lihtkonto

Ridu kokku: 1

Raporti lõpp