

01-07-2003

.....L-1P.....

Angela Jürgenson

AS If Kinnisvarahaldus

Majandusaasta aruanne 2002

AS-i If Kinnisvarahaldus põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja arendamine.

Äriühing on AS-i If Eesti Kindlustus (endine ärinimi kuni 23.01.2002 AS Sampo Eesti Varakindlustus) tütarettevõtja.

Ärinimi:	AS If Kinnisvarahaldus (endine ärinimi AS Sampo Kinnisvara kuni 17.01.2002)
Äriregistri kood:	10283631
Aadress:	Pronksi 19, Tallinn
Telefon:	6 671 100
Faks:	6 671 101
Elektronpost:	peeter.rostfeldt@if.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2002
Majandusaasta lõpp:	31.12.2002
Tegevjuht:	Peeter Rostfeldt
Audiitor:	KPMG Estonia

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatus deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6-7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10-15
Audiitori järeldusotsus	16
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2002. a. majandusaasta aruandele	18

01-07-2003

Tegevusaruanne

AS If Kinnisvarahaldus alustas oma tegevust 1997. aasta oktoobris AS-i EVEA Panga tütarettevõtjana. Varasemalt tegutses ettevõtte AS Sampo Kinnisvara nime all, kuid alates 18.01.2002.a. on ettevõtte ärinimi AS If Kinnisvarahaldus. Ettevõtte on AS If Eesti Kindlustuse tütarettevõtte.

AS If Eesti Kindlustus, asukoht Pronksi 19, Tallinn, registrikood 10100168, on ainuaktsionär ja talle kuulub 8 790 000 nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni iga aktsia kohta. Aktsionär on aktsiaid omandanud: 02.02.2000, 03.10.2000 ja 10.05.2001.a.

Aktsiaseltsi põhitegevusaladeks on kinnisvara haldamine ja valdamine ning majandusalased konsultatsioonid.

AS-i If Kinnisvarahaldus realiseerimise netokäive 2002. aastal oli 8,9 miljonit krooni ning aruandeperioodi puhaskasum 3,1 miljonit krooni. Suurimaks kuluks 2002.a. oli põhivara kulum 2,0 miljonit krooni.

Ettevõtte juhataja ja nõukogu liikmete tööd aruandeperioodil ei tasustatud. AS-s If Kinnisvarahaldus seisuga 31.12.2002 töötajaid ei olnud.

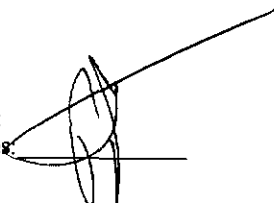
15.01.2002.a. võeti vastu Võimlemise 6 renoveeritud Pärnu puhke- ja koolituskeskus, maksumusega 7,6 miljonit krooni, mis on kujunenud edukaks firmasiseseks koolituse läbiviimise kohaks. Edukalt on seal läbi viidud ka erinevate firmade koolitusi ja infopäevasid. Hoone on käigus olnud ligikaudu aasta ja üha enam pakub huvi ka väljapoole ettevõtet.

2001. aastal soetati kinnistu Tallinnas asukohaga Laki 32, ehitustegevus algas aprillis 2002.a. ja hoone võeti kasutusele 2003.a. jaanuarist. Projekti eelarveliseks maksumuseks on planeeritud 30 mln. kr., millest aruandeaastasse langes 18,95 mln. krooni.

Ehituse finantseerimiseks andis emaettevõtte 2002.aastal määramata tähtajaga sihtotstarbelist intressita laenu, summas 11,5 mln. kr.. Peamiseks laenu tagasimakseks on AS If Eesti Kindlustuse ja AS If Kinnisvarahalduse vahel tasaarveldus rendiarvete põhjal.

Kokku tehti eelmisel aastal investeeringuid põhivarasse 21,4 miljoni krooni eest.

Lisaks Pronksi 19, Tallinn, Uus 47, Saaremaa ja AS If Kinnisvarahalduse valduses olevate hoonetele tegeletakse nüüd ka Laki 32 haldamise ja arendamisega.



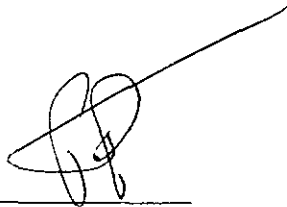
01-07-2003

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

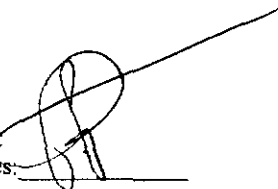
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS If Kinnisvarahaldus 2002 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS-i If Kinnisvarahaldus finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.04.2003, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS If Kinnisvarahaldus on jätkuvalt tegutsev.



Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

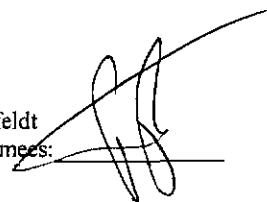
KPMG, Tallinn

01-07-2003

Kasumiaruanne

	Lisad	2002	2001
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	1	8 915 983	8 723 935
Muud äritulud		281 851	34
Kokku äritulud		9 197 833	8 723 969
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		4 206 328	3 760 995
Tööjõukulud		0	7235
Põhivara kulum	2	1 995 696	1 478 317
Muud ärikulud		0	56 697
Kokku ärikulud		6 202 024	5 303 245
Ärikasum		2 713 960	3 420 724
Finantstulud			
Intressi-ja finantstulud	3	140 950	500 852
Kokku finantstulud		140 950	500 852
Finantskulud			
Muud finantskulud		5 927	3 512
Kokku finantskulud		5 927	3 512
Aruandeaasta kasum		3 130 832	3 918 065

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



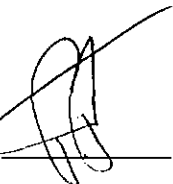
Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.04.03.....
Signature/allkiri.....KPMG.....
KPMG, Tallinn

01-07 2003

Bilanss

	Lisa	31.12.2002	31.12.2001
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		649 185	647 008
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	1 998 698	4 343 976
Nõuded ostjate vastu	4	141 912	54 859
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emaattevõttele	4	105 603	157 710
Kokku		105 603	157 710
Viitlaekumised			
Võlakirja intress		0	60 808
Kokku			60 808
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	1 903 661	784 299
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		10 820	5 793
Kokku		1 914 481	790 092
Varud			
Ettemaksed hankijatele		0	206 815
Kokku		0	206 815
Käibevara kokku		4 809 880	6 261 269
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		82 320 323	78 411 326
Muu inventar, tööriistad, sisseseade		2 180 192	1 660 248
Akumuleeritud põhivara kulum		-18 275 582	-16 279 886
Lõpetamata ehitus		18 954 124	5 914 891
Kokku		85 179 057	69 706 580
Põhivara kokku		85 179 057	69 706 580
AKTIVA KOKKU		89 988 937	75 967 848

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.04.03.....
Signature/allkiri.....P. Rostfeldt.....
KPMG, Tallinn

01.07.2003

PASSIVA

Lühiajalised kohustused

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

174 918 854 184

Kokku

174 918 854 184

Mitmesugused võlad

Võlad emattevõttele

11 500 000 0

Kokku

11 500 000 0

Viitvõlad

Muud viitvõlad

69 522 0

Kokku

69 522 0

Kohustused kokku

11 744 440 854 184

Omakapital

Aksiakapital nimiväärtuses

87 900 000 87 900 000

Aazio (üle/alla nimiväärtuse)

986 674 986 674

Kohustuslik reservkapital

195 903 0

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum

-13 968 912 -17 691 074

Aruandeaasta kasum

3 130 832 3 918 065

Omakapital kokku

78 244 497 75 113 665

PASSIVA KOKKU

89 988 937 75 967 848

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/alkiri.....K. Saus.....

KPMG, Tallinn

KPMG, Tallinn

9

01-07-2003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Koostamise alused

AS-i If Kinnisvarahaldus aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi raamatupidamisseadusega ja hea raamatupidamistavaga. Eesti Raamatupidamisseadus on olulises osas kooskõlas raamatupidamisstandarditega, mis on väljaantud Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardite Komitee poolt.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2002 ja lõppes 31. detsember 2002. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Kontserniarveldustest

AS If Kinnisvarahaldus kuulub AS-i If Eesti Kindlustus kontserni. Kõik kontserni kuuluvate ettevõtete kui seotud osapoolte vahelistest tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused kajastatakse bilansirühmades "Mitmesugused nõuded" ja "Mitmesugused kohustused".

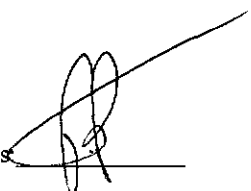
Välisvaluutapõhised tehingud

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eesti kroonidesse tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi.

Raha ja pangakontod

Pangakontod kajastavad ettevõtte nõudmiseni hoiuste saldosisid pangakontodel.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Siin näidatakse käibevarana arvestatud lühiajaliste finantsinvesteeringute nagu intressifondide osakute ja muude fikseeritud tulumääraga väärtpaberite kontode jäägid. Neid käsitletakse lühiajalistena, kuna need on soetatud edasimüümiseks (realiseerimiseks) järgmise majandusaasta jooksul või võlakirjade puhul on lunastustähtaeg alla ühe aasta.

Aktsiad ja osad on bilansis kajastatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Väärtpaberid võetakse arvele soetusmaksumuses ning nendelt teenitud intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Realisatsioon

Realisatsiooniks on loetud renditeenused, kommunaalmaksete ning telefonikõnede hüvitamine rentnike poolt. Realisatsiooni arvestatakse tekkepõhiselt lugedes müügi momendiks üldreeglina kaupade või teenuste omandiõiguse üleminekut ostjale.

Muud tulud on esitatud muude ärituludena või finantstuludena.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline või lootusetu, on kantud aruandeperioodi kuludesse. 2002.aastal lootusetuid võlgnevusi ei esinenud.

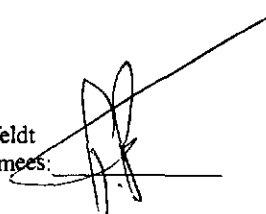
Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid omaniku, kontserniettevõtete, juhatuse ja nõukogu liikmete, töötajate ja nende lähikondlastega.

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud ja kulud

Väljaminekud on periodiseeritud tulenevalt nende osalemisest aruandeaasta tulude moodustamisel. Järgneva majandusaasta tuludega seonduvad väljaminekud on

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/allkiri.....Peeter Rostfeldt.....

KPMG, Tallinn

kapitaliseeritud. Muude ettemakstud tulevaste perioodide kuludes on kajastatud kindlustuse ja elektrienergia tarbijatasu ettemaksed.

01-07-2003

Varud

Varud on aastaaruandes hinnatud soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, lähtudes sellest, kumb on madalam.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Põhivarad ja amortisatsioon

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 10 000 krooni. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast järgmiselt:

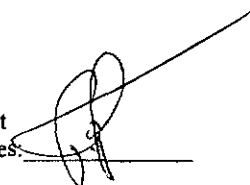
Masinad ja seadmed	20% aastas
Muu inventar	20% aastas
Hooned	2 % aastas

Amortisatsiooni hakatakse arvestama põhivara kasutuselevõtmise kuust.

Reservkapitali moodustamine

Kohustusliku reservkapitali miinimumsuuruseks on 1/10 aktsiakapitalist. Iga-aastase reservkapitali eraldise suuruseks on 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kuni kohustusliku reservkapitali nõutava suuruse täitmiseni.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/allkiri.....Kaurad.....

KPMG, Tallinn

01-01-2003

Lisa 1 Realiseerimise netokäive

	2002	2001
Renditulud	7 072 113	7 036 454
Kommunaalmaksete hüvitamine	1 119 179	1 060 459
Sidekulude hüvitamine	724 691	627 022
Kokku	8 915 983	8 723 935
s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud teenused:	5 774 531	5 636 272

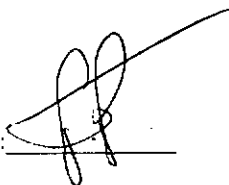
Kõik teenused on osutatud Eestis.

Lisa 2 Materiaalse põhivara liikumine

Põhivara rühm	Maa	Ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus					
Aasta alguses	9 875 282	68 536 044	5 914 891	1 660 249	85 986 466
Ost	413 516	222 637	20 612 077	519 943	21 768 173
Müük	-4 300 000	-	-	-	-4 300 000
Põhivarasse arvelevõetud	-	7 572 844	-7 572 844	-	0
Aasta lõpus (31.12.2002)	5 988 798	76 331 525	18 954 124	2 180 192	103 454 639
Akumuleeritud kulum					
Aasta alguses	-	16 141 035	-	138 851	16 279 886
Arvestatud kulum	-	1 523 942	-	471 754	1 995 696
Aasta lõpus (31.12.2002)	-	17 664 977	-	610 605	18 275 582
Jääkväärtus					
Aasta alguses	9 875 282	52 395 009	-	1 521 398	69 706 580
Aasta lõpus (31.12.2002)	5 988 798	58 666 548	18 954 124	1 569 587	85 179 057

2002 aastal põhivara müügist saadi tulu kogusummas 281 850 krooni, mis on kajastatud ärituludes.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

01-04-2003

Lisa 3 Investeeringud

Intressifondi osakud

Nimetus	Riik	Kogus	Aruande- perioodi alguseks	Soetatud investee- ringud	Müüdnud investee- ringud	Bilansiline väärtus 31.12.2002	Turvaväärtus 31.12.2002
Hansa Rahaturufond	Eesti	5000	0	5 000 000	5 000 000	0	0
Hansa Intressifond	Eesti	15790	1 413 075	1 999 964	1 500 062	1 998 698	2 050 490
Osakud kokku		20790	1 413 075	6 999 964	6 500 062	1 998 698	2 050 490

Rahaturu- ja intressifondi osakutelt teenitud aruandeperioodi jooksul osakutulu kokku summas 116 395 krooni.

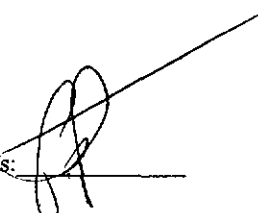
Väärtpaberid

Nimetus	Valuuta	Intressi- määr	Aruande- perioodi alguseks	Soetatud investee- ringud	Müüdnud investee- ringud	Bilansiline väärtus 31.12.2002	Lõpptähtaeg
Eesti Ühispank, võlakiri	EEK	4,85%	2 930 901	0	2 930 901	0	21.02.2002
Väärtpaberid kokku			2 930 901		2 930 901		

Aruandeperioodi alguses oli finantsinvesteeringute kogumaht 4 343 976. Väärtpaberitelt arvestati intressitulu 2002. aastal kokku summas 8291 krooni. Üleöödeposiitide ja arvelduskonto intressidena laekus 16 264 krooni.

Finantstulu 2002.a. kogusumma oli 140 949 krooni.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....30.04.03.....

Signature/allkiri.....K. Saurat.....

KPMG, Tallinn

Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte aktsionärid.

AS If Kinnisvarahaldus on osutanud teenuseid ja omab emaettevõtte ees järgmisi kohustusi:

Müüdud teenused

AS If Eesti Kindlustus	5 774 531
sh. ruumide rent	4 527 506

31.12.2002

31.12.2001

Nõuded

AS If Eesti Kindlustus	105 603	157 710
------------------------	---------	---------

Kohustused

AS If Eesti Kindlustus	11 500 000
------------------------	------------

Lisa 5 Maksud

2002

2001

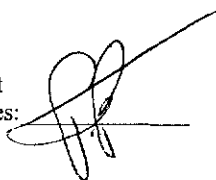
Käibemaksu ettemaks	1 903 661	784 299
---------------------	-----------	---------

Maksude ettemaksed ja
Tagasinõuded kokku

1 903 661

784 299

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.04.03

Signature/allkiri..... KPMG, Tallinn

KPMG, Tallinn

01-07-2003

Audiitori järeldusotsus**AS If Kinnisvarahaldus aktsionäridele**

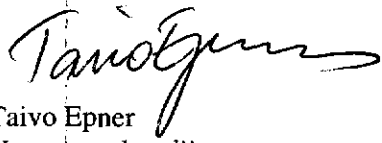
Oleme auditeerinud AS If Kinnisvarahaldus 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

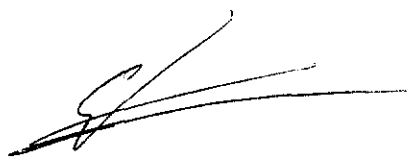
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt AS If Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 30. aprill 2003

AS KPMG Estonia


Taivo Epner
Vannutatud audiitor


Eero Kaup
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

AS-i If Kinnisvarahalduse jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide kahjum 31.12.2001	-13 968 912
---------------------------------------	-------------

2002.a. puhaskasum 3 130 832

Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule alljärgneva kasumi jaotamise ettepaneku:

1. Eelmiste aastate jaotamata kahjumiks jääb	-10 838 080
--	-------------

Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta eelmiste perioodide kahjumid tulevaste perioodide kasumite arvelt.



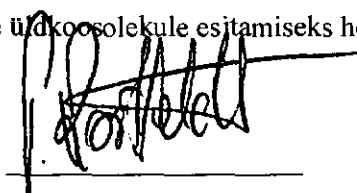
Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees

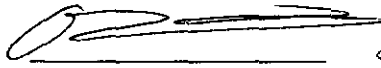
Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:

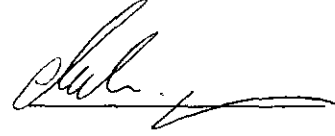
01-07-2003

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2002.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2002. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Peeter Rostfeldt juhatuse esimees  30.04.2003

Olavi Laido nõukogu esimees  30.04.2003

Mihkel Uibopuu nõukogu liige  30.04.2003

Heinar Olak nõukogu liige  30.04.2003

