

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts If Kinnisvarahaldus**registrikood: 10283631**

tänava/talu nimi, Pronksi 19
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postsihtnumber: 10124

maakond: Harju maakond

telefon: +372 667 1100

faks: +372 667 1101

e-posti aadress: info@f.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 4 Tööjõukulud	12
Lisa 5 Muud ärikulud	12
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 7 Raha	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Aktsiakapital	15
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Kasutusrent	16

Tegevusaruanne

AS If Kinnisvarahalduse põhitegevusalaks on tema valduses oleva kinnisvara väljarentimine ja haldamine. Ettevõtte ainuaktsionäriks on If P&C Insurance AS (registrikood 10100168) moodustades koos AS If Kinnisvarahaldusega kontserni.

Seisuga 31.12.2009 omas AS If Kinnisvarahaldus hooneid Tallinnas aadressil Pronksi 19 ja Laki 32 ning Pärnus aadressil Võimlemise 6. Hooned Tallinnas on renditud emaettevõttele If P&C Insurance AS, kes kasutab ruume oma äritegevuseks. Pärnu puhke- ja koolituskeskuses viiakse läbi koolitusi emaettevõtte poolt ning erinevate kontserniväliste firmade koolitusi ja infopäevi.

Müügitulu 2009. aastal oli 13,3 mln krooni langedes aastaga 10,1%. Tulude kahanemise peamiseks põhjusteks on rendimakse langus ja osa rendipinnast aadressil Pronksi 19 vakantsuses.

Peamised finatssuhtarvud:

Finatsnäitaja	Arvutusviis	2009. a.	2008. a.
Käiberentaablus	puhaskasum/müügitulu	36,56%	37,81%
Omakapitali rentaablus	pukaskasum/keskmise omakapital	4,66%	5,26%
Finantsvõimendus	keskmise vara/keskmise omakapital	107,41%	100,26%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud AS If Kinnisvarahalduse 2009.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.

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	13 320 278	14 818 037	2
Mitmesugused tegevuskulud	-7 041 779	-7 685 721	3
Tööjõukulud	-945 574	-640 381	4
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 328 491	-2 279 988	9,10
Muud ärikulud	-661	-1 291	5
Ärikasum (-kahjum)	3 003 773	4 210 656	
Finantstulud ja -kulud	1 866 631	1 391 740	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 870 404	5 602 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 870 404	5 602 396	

Bilanss (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	34 086 719	3 001 238	7
Finantsinvesteeringud	0	24 000 000	
Nõuded ja ettemaksed	354 738	505 689	8
Kokku käibevara	34 441 457	27 506 927	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	79 420 907	81 439 565	9
Materiaalne põhivara	827 602	729 444	10
Kokku põhivara	80 248 509	82 169 009	
Kokku varad	114 689 966	109 675 936	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	873 645	730 019	11
Kokku lühiajalised kohustused	873 645	730 019	
Kokku kohustused	873 645	730 019	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	87 900 000	87 900 000	12
Ülekurss	986 674	986 674	
Kohustuslik reservkapital	4 155 228	2 388 115	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 904 015	12 068 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 870 404	5 602 396	
Kokku omakapital	113 816 321	108 945 917	
Kokku kohustused ja omakapital	114 689 966	109 675 936	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 003 773	4 210 656	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 328 491	2 279 988	9,10
Kokku korrigeerimised	2 328 491	2 279 988	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-44 074	-47 044	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	147 484	180 371	
Kokku rahavood äritegevusest	5 435 674	6 623 971	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-315 341	-1 201 777	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-92 649	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel		-24 000 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	24 000 000		
Laekunud intressid	2 057 797	1 200 573	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 649 807	-24 001 204	
Kokku rahavood	31 085 481	-17 377 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 001 238	20 378 471	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 085 481	-17 377 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34 086 719	3 001 238	7

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	87 900 000	986 674	1 047 145	13 409 702	103 343 521
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				5 602 396	5 602 396
Muutused reservides			1 340 970	-1 340 970	0
31.12.2008	87 900 000	986 674	2 388 115	17 671 128	108 945 917
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				4 870 404	4 870 404
Muutused reservides			1 767 113	-1 767 113	0
31.12.2009	87 900 000	986 674	4 155 228	20 774 419	113 816 321

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

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

Raha

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

Raha deposiidis ja saadud intressid kajastatakse „Rahavood investeerimistegevusest“ all.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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 vähendamisenä. 2008. 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

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Materiaalne ja immateriaalne 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. Kuludesse 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Tööriistad	5
Siseseade	5
Muu inventar	5

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.

Rendid

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.

Finantskohustused

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. Alates 1. jaanuarist 2008. a on väljamakstud dividendide maksumääraks 21/79 netodividendidelt. 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. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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.

Tulud

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

Kulud

Tulenevalt ettevõtte põhitegevusest on ettevõtte tegevuskulud seotud põhiosas kinnisvarahaldamise kuludega.

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.

2009. aastal on eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt tehtud eraldis kohustuslikku reservkapitali 10% ulatuses puhaskasumist.

Lisa 2 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 320 278	14 818 037
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	13 320 278	14 818 037
Kokku müügitulu	13 320 278	14 818 037
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara üürileandmine	13 320 278	14 818 037
Kokku müügitulu	13 320 278	14 818 037

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	6 932 403	7 573 695
Riiklikud ja kohalikud maksud	109 376	112 026
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 041 779	7 685 721

Lisa 4 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	714 417	486 007
Sotsiaalmaksud	231 157	154 374
Kokku tööjõukulud	945 574	640 381
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 5 Muud ärikulud (kroonides)

	2009	2008
Kahjum valuutakursi muutustest	164	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	497	1 291
Kokku muud ärikulud	661	1 291

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	1 866 631	1 391 740
Kokku finantstulud ja -kulud	1 866 631	1 391 740

Lisa 7 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	34 086 719	3 001 238
Kokku raha	34 086 719	3 001 238

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	349 549	310 663
Muud lühiajalised nõuded	0	191 167
Ettemaksed	5 189	3 859
Kokku Nõuded ja ettemaksed	354 738	505 689

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	5 978 168	104 580 977	110 559 145
Akumuleeritud kulum	0	-27 991 423	-27 991 423
Jääkmaksumus	5 978 168	76 589 554	82 567 722
Ostud ja parendused	0	976 528	976 528
Amortisatsioonikulu	0	-2 104 685	-2 104 685
31.12.2008			
Soetusmaksumus	5 978 168	105 557 505	111 535 673
Akumuleeritud kulum	0	-30 096 108	-30 096 108
Jääkmaksumus	5 978 168	75 461 397	81 439 565
Ostud ja parendused	0	92 650	92 650
Amortisatsioonikulu	0	-2 111 308	-2 111 308
31.12.2009			
Soetusmaksumus	5 978 168	105 650 155	111 628 323
Akumuleeritud kulum	0	-32 207 416	-32 207 416
Jääkmaksumus	5 978 168	73 442 739	79 420 907

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 320 278	14 818 037
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 987 353	8 326 102

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	2 367 529	2 367 529
Akumuleeritud kulum	-2 102 036	-2 102 036
Jääkmaksumus	265 493	265 493
Ostud ja parendused	639 254	639 254
Amortisatsioonikulu	-175 303	-175 303
31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 978 487	2 978 487
Akumuleeritud kulum	-2 249 043	-2 249 043
Jääkmaksumus	729 444	729 444
Ostud ja parendused	315 341	315 341
Amortisatsioonikulu	-217 183	-217 183
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 293 828	3 293 828
Akumuleeritud kulum	-2 466 226	-2 466 226
Jääkmaksumus	827 602	827 602

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	6 046	248
Võlad töövõtjatele	37 875	35 998
Maksuvõlad	187 233	140 540
Muud võlad	636 616	553 233
Saadud ettemaksed	5 875	0
Kokku võlad ja ettemaksed	873 645	730 019

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	87 900 000	87 900 000
Aktsiate arv (tk)	8 790 000	8 790 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksu kohustus

AS If Kinnisvarahalduse jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 20 774 419 krooni (31.12.2008. a. 17 671 128 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 4 362 628 krooni (2008.a. 3 710 937 krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 16 411 791 krooni (2008 a. 13 960 191krooni). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	134 127	94 942
Üksikisiku tulumaks	16 053	15 015
Erisoodustuse tulumaks	1 488	528
Sotsiaalmaks	32 611	29 110
Kohustuslik kogumispension	240	360
Töötuskindlustusmaksed	2 714	585
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	187 233	140 540

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	If P&C Insurance AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sampo plc
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	276 673	303 486

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	10 867 396	5 189	12 238 776	6 506

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	176 875	0

Lisa 15 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	13 320 278	14 818 037	
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringud	79 420 907	81 439 565	9
Muud varad	827 602	729 444	10
Kokku	80 248 509	82 169 009	

Seisuga 31.12.2009 ei ole mittekatkestatavaid rendilepinguid. Rendilepingute katkestamise etteteatamise tähtaeg on kuni 3 kuud.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts If Kinnisvarahaldus (registrikood: 10283631) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER ROSTFELDT	Juhatuse liige	07.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

If Kinnisvarahaldus AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat If Kinnisvarahaldus AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatusel 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 väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

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 vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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 arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt If Kinnisvarahaldus AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Tiina Sõmer
Vandeaudiitor
15.04.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts If Kinnisvarahaldus (registrikood: 10283631) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	15.04.2010
TIINA SÕMER	Vandeaudiitor	15.04.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 904 015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 870 404
Kokku	20 774 419
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 038 721
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 735 698
Kokku	20 774 419

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13320278	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peeter.rostfeldt@if.ee
Faks	+372 6671101
Telefon	+372 6671100