

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

18 -05- 2007

  
Silvi Kaarest

**AS If Kinnisvarahaldus**

**Majandusaasta aruanne 2006**

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Ärinimi</b>                   | AS If Kinnisvarahaldus                     |
| <b>Äriregistri kood</b>          | 10283631                                   |
| <b>EMTAKi kood ja tegevusala</b> | 70203 Enda mitteeluruumide rendileandmine  |
| <b>Aadress</b>                   | Pronksi 19, Tallinn 10124                  |
| <b>Telefon</b>                   | +372 667 1100                              |
| <b>Faks</b>                      | +372 667 1101                              |
| <b>Elektronpost</b>              | <a href="mailto:info@if.ee">info@if.ee</a> |
| <b>Põhitegevusala</b>            | Kinnisvara haldamine ja valdamine          |
| <b>Majandusaasta algus</b>       | 1. jaanuar 2006                            |
| <b>Majandusaasta lõpp</b>        | 31. detsember 2006                         |
| <b>Tegevjuht</b>                 | Peeter Rostfeldt                           |
| <b>Audiitor</b>                  | 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<br>hindamiselused ..... | 10 |
| Koostamise alused.....                                                                                 | 10 |
| Välisvaluutapõhised tehingud .....                                                                     | 10 |
| Raha ja raha ekvivalendid .....                                                                        | 10 |
| Nõuded ja ettemaksed .....                                                                             | 10 |
| Seotud osapooled .....                                                                                 | 11 |
| Kohustused.....                                                                                        | 11 |
| Materiaalne põhivara.....                                                                              | 11 |
| Kinnisvarainvesteeringud.....                                                                          | 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. Müügiotel põhivara .....                                                                       | 14 |
| Lisa 6. Materiaalne põhivara.....                                                                      | 15 |
| Lisa 7. Kasutusrent.....                                                                               | 15 |
| Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega .....                                                              | 16 |
| Lisa 9. Omakapital .....                                                                               | 16 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS .....                                                                          | 17 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                                                                        | 18 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE ....                                 | 19 |

## **TEGEVUSARUANNE**

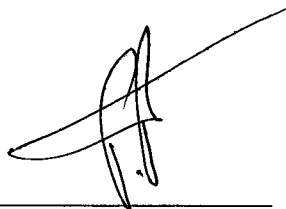
AS If Kinnisvarahalduse põhitegevusalaks on tema valduses oleva kinnisvara haldamine. Ettevõtte ainuaktsionäriks on AS If Eesti Kindlustus (registrikood 10100168) moodustades koos AS If Kinnisvarahaldusega kontserni.

Seisuga 31.12.2006 omas AS If Kinnisvarahaldus hooneid Tallinnas aadressil Pronksi 19 ja Laki 32, Pärnus aadressil Võimlemise 6 ning Saaremaal aadressil Uus 47. Hooned Tallinnas on renditud emattevõttele AS If Eesti Kindlustus, kes kasutab ruume oma äritegevuseks. Kuressaare büroohoones alates 2006. aasta maist äritegevust ei toimu ning juhatus on otsustanud hoone müüa. Seisuga 31.12.2006 on alustatud ka aktiivset müügitegevust Kuressaare hoone müügiks.

Ettevõtte valduses olev Pärnu puhke- ja koolituskeskus on kujunenud edukaks firmasiseseks koolituste läbiviimise kohaks. Edukalt on seal läbi viidud ka erinevate firmade koolitusi ja infopäevi. Hoone on käigus olnud ligikaudu 5 aastat ja üha enam pakub huvi ka väljapoole ettevõtet.

AS-i If Kinnisvarahaldus müügitulu 2006. aastal oli 12,3 milj. krooni ning aruandeperioodi puhaskasum 4,1 milj. krooni.

Ettevõtte juhataja ja nõukogu liikmete tööd aruandeperioodil ei tasustatud. AS-s If Kinnisvarahaldus seisuga 31.12.2006 töötajaid ei olnud.



Peeter Rostfeldt  
Juhatuse esimees

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

### **Juhatuse deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 16 esitatud AS If Kinnisvarahalduse 2006.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 Rostfeldt  
Juhatuse esimees

Tallinn, 09. märts 2007

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                     | Lisad | 2006             | 2005             |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Müügitulu *                         | 2     | 12 282 005       | 12 116 222       |
| Mitmesugused tegevuskulud *         | 3     | -5 870 127       | -5 256 591       |
| Põhivara kulum                      | 4, 6  | -2 419 560       | -2 487 041       |
| Muud ärikulud                       |       | 0                | -1 527           |
| <b>Ärikasum</b>                     |       | <b>3 992 318</b> | <b>4 371 063</b> |
| Finantstulud ja -kulud              |       |                  |                  |
| Muud finantstulud ja -kulud         |       | 147 565          | 1 473            |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> |       | <b>147 565</b>   | <b>1 473</b>     |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>      |       | <b>4 139 883</b> | <b>4 372 536</b> |

\* 2005. aasta andmed korrigeeritud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Vaata samuti lisa 2 ja lisa 3 ning selgitust peatükis Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused lõigus **Tulude arvestus**.

## Bilanss

(kroonides)

| <b>VARAD</b>                           | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Raha ja raha ekvivalendid              |             | 9 192 833         | 2 839 293         |
| Nõuded ostjate vastu                   |             | 60 217            | 96 928            |
| Nõuded emaettevõttele                  | <b>8</b>    | 237 303           | 150 899           |
| Tulevaste perioodide ettemakstud kulud |             | 0                 | 8 995             |
| Müügiootel põhivara                    | <b>5</b>    | 1 363 883         | 0                 |
| Kinnisvarainvesteeringud *             | <b>4</b>    | 84 522 949        | 87 886 685        |
| Materiaalne põhivara *                 | <b>6</b>    | 171 281           | 355 691           |
| <b>VARAD KOKKU</b>                     |             | <b>95 548 466</b> | <b>91 338 491</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>        | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
| Hankijatele tasumata arved             |             | 390 457           | 316 552           |
| Maksuvõlad                             |             | 89 346            | 93 159            |
| <b>Kohustused kokku</b>                |             | <b>479 803</b>    | <b>409 711</b>    |
| Aktiivkapital nimiväärtuses            |             | 87 900 000        | 87 900 000        |
| Aazhio                                 |             | 986 674           | 986 674           |
| Kohustuslik reservkapital              |             | 633 157           | 195 903           |
| Jaotamata kasum                        |             | 5 548 832         | 1 846 203         |
| <b>Omakapital kokku</b>                | <b>9</b>    | <b>95 068 663</b> | <b>90 928 780</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>  |             | <b>95 548 466</b> | <b>91 338 491</b> |

\* 2005. aasta andmed korrigeeritud seoses lõpetamata ehitise liigitamisega materiaalse põhivara alt kinnisvarainvesteeringute alla . Vaata samuti lisa 4 ja lisa 6.

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

### Rahavoogude aruanne

| Rahavood äritegevusest                                 | Lisa | 2006             | 2005             |
|--------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Puhaskasum                                             |      | 4 139 883        | 4 372 536        |
| Korrigeerimised                                        |      |                  |                  |
| Põhivara kulum                                         | 4, 6 | 2 419 560        | 2 487 041        |
| Kahjum põhivara müügist                                |      | 1 871            | 0                |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringu mahakandmisest          | 4    | 204 496          | 0                |
| Tasaarveldatud renditulud                              |      | 0                | -4 736 038       |
| <b>Kokku</b>                                           |      | <b>6 765 810</b> | <b>2 123 539</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus      |      | -40 698          | 75 374           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus  |      | 70 092           | -63 363          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                    |      | <b>6 795 204</b> | <b>2 135 550</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                |      |                  |                  |
| Põhivara soetamisel tegelikult tasutud summad          | 4, 6 | -441 664         | -70 890          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>          |      | <b>-441 664</b>  | <b>-70 890</b>   |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                  |      | <b>6 353 540</b> | <b>2 064 660</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi alguses      |      | 2 839 293        | 774 633          |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                      |      | 6 353 540        | 2 064 660        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpus</b> |      | <b>9 192 833</b> | <b>2 839 293</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                | Aktiakapital      | Aazhio         | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku             |
|--------------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2004</b>        | <b>87 900 000</b> | <b>986 674</b> | <b>195 903</b>               | <b>-2 526 333</b>  | <b>86 556 244</b> |
| Aruandeaasta<br>puhaskasum     | 0                 | 0              | 0                            | 4 372 536          | 4 372 536         |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>        | <b>87 900 000</b> | <b>986 674</b> | <b>195 903</b>               | <b>1 846 203</b>   | <b>90 928 780</b> |
| Reservkapitali<br>suurendamine | 0                 | 0              | 437 254                      | -437 254           | 0                 |
| Aruandeaasta<br>puhaskasum     | 0                 | 0              | 0                            | 4 139 883          | 4 139 883         |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>        | <b>87 900 000</b> | <b>986 674</b> | <b>633 157</b>               | <b>5 548 832</b>   | <b>95 068 663</b> |

Informatsioon omakapitali kohta on toodud aastaaruande lisas 9.

## 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 alljärgnevatel 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.

#### Välisvaluutapõhised tehingud

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

#### Raha ja raha ekvivalendid

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.

#### 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. 2006. 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.

## Seotud osapooled

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

## 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

## 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 1 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest järgmiselt:

muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-33% aastas

Amortisatsiooni hakatakse arvestama põhivara kasutuselevõtmise kuust.

Maad ei amortiseerita.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest järgmiselt: hooned 2 % aastas

## 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 2006. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 23/77 ning alates 1. jaanuarist 2007. a on maksumääraks 22/78 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). 2006. aastal on välise rentnike puhul muudetud arvestuspõhimõtet kommunaalkulude ja telefonikõnede hüvitamise osas. Varem tuluna kajastatud kommunaalteenuste ja telefonikõnede hüvitamine on 2006. aastal kajastatud kommunaal- ja telefonikulude vähendusena. Arvestuspõhimõtte muudatusest tulenevalt on 2006. aasta aastaaruande kasumiaruandes ja vastavates lisades (2 ja 3) viidud võrreldavaks ka 2005. aasta andmed.

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, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

2006. aastal on eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt tehtud eraldi kohustuslikku reservkapitali 10% ulatuses puhaskasumist.

## Lisa 2. Müügitulu

|                               | Lisa | 2 006             | 2 005             |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Renditulud                    | 7    | 9 591 796         | 9 730 313         |
| Kommunaalmaksete hüvitamine * |      | 1 790 722         | 1 826 773         |
| Sidekulude hüvitamine *       |      | 899 487           | 559 136           |
| <b>Kokku</b>                  |      | <b>12 282 005</b> | <b>12 116 222</b> |

s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud teenused:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| 8 | 9 738 087 | 9 532 352 |
|---|-----------|-----------|

\* 2005. aasta andmed korrigeeritud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Vaata selgitust peatükis *Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused lõigus Tulude arvestus.*

Geograafiliselt toimus kogu müük Eestis.

## Lisa 3. Mitmesugused tegevuskulud

|                             | 2006             | 2005             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kommunaalkulud *            | 1 538 997        | 1 154 059        |
| Ruumide hooldus             | 1 801 239        | 1 563 287        |
| Kontori valve               | 1 394 002        | 1 298 469        |
| Sidekulu *                  | 835 944          | 679 934          |
| Varakindlustus              | 8 995            | 26 984           |
| Ruumide, hoonete remont     | 0                | 12 960           |
| Muud kulud                  | 290 950          | 520 898          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>5 870 127</b> | <b>5 256 591</b> |

\* 2005. aasta andmed korrigeeritud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Vaata selgitust peatükis *Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused lõigus Tulude arvestus.*

#### Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

|                                          | Maa              | Ehitised          | Lõpetamata<br>ehitus | Kokku             |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2004</b>           | <b>5 988 798</b> | <b>83 979 748</b> | <b>0</b>             | <b>89 968 546</b> |
| Soetamine                                | 0                | 0                 | 35 000               | 35 000            |
| Soetusmaksumus 31.12.2005                | 5 988 798        | 105 843 030       | 35 000               | 111 866 828       |
| Aruandeaasta kulum                       | 0                | 2 116 861         | 0                    | 2 116 861         |
| Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2005      | 0                | 23 980 143        | 0                    | 23 980 143        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2005</b>           | <b>5 988 798</b> | <b>81 862 887</b> | <b>35 000</b>        | <b>87 886 685</b> |
| 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 31.12.2005      | 0                | 25 899 898        | 0                    | 25 899 898        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>           | <b>5 978 168</b> | <b>78 544 781</b> | <b>0</b>             | <b>84 522 949</b> |

\* Kuressaare ehitised ning hoonealune maa on ümber klassifitseeritud müügiootel põhivaraks.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 2006.a kohta on näidatud aastaaruande lisas 2. Tulenevalt ettevõtte põhitegevusest on muude teenuste osakaal väike, seega on ettevõtte tegevuskulud (lisa 3) põhiosas kinnisvarahaldamisega seotud kulud.

#### Lisa 5. Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivara all on seisuga 31.12.2006 kajastatud büroohoone Kuressaares Uus tn. 47, mille müümise on juhatus otsustanud ning mille müüki on alustatud. Antud objekti bilansiline väärtus on 1 363 883 krooni.

## Lisa 6. Materiaalne põhivara

|                                       | Muu inventar     |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2004</b>        | <b>689 981</b>   |
| Soetamine                             | 35 890           |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>      | <b>2 295 111</b> |
| Aruandeaasta kulum                    | 370 180          |
| Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2005   | 1 939 419        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2005</b>        | <b>355 691</b>   |
| Soetamine                             | 121 422          |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>2 232 605</b> |
| Müük ja mahakandmine                  | -183 927         |
| Kulum müüdüd ja mahakantud põhivaralt | 182 056          |
| Aruandeaasta kulum                    | 303 961          |
| Akumuleeritud kulum kuni 31.12.2006   | 2 061 324        |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>171 281</b>   |

## Lisa 7. Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimusel rendile andnud hooned (lisa 4). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 9 591 796 krooni (2005. a. 9 730 313 krooni) vt. lisa 2, s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud renditeenuseid 7 352 649 krooni (2005. a. 7 454 511 krooni).

Seisuga 31.12.2006 ei ole mittekatkestatavaid rendilepinguid. Rendilepingute katkestamise etteteatamise tähtaeg on kuni 3 kuud.

## Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

|                     |                    | 2006                | 2005                |
|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Osapoole nimi       | Osapoole kirjeldus | Müük                | Müük                |
| If Eesti Kindlustus | emaettevõtte       | 9 738 087           | 9 532 352           |
|                     |                    | 31.12.2006          | 31.12.2005          |
| Osapoole nimi       | Osapoole kirjeldus | Lühiajalised nõuded | Lühiajalised nõuded |
| <b>Nõuded</b>       |                    |                     |                     |
| If Eesti Kindlustus | emaettevõtte       | 237 303             | 150 899             |

Juhatuse ega nõukogu liikmetele 2006.a väljamakseid tehtud ei ole.

## Lisa 9. Omakapital

Seisuga 31.12.2006 on väljastatud aktsiate arv 8 790 000 (2005. a. 8 790 000 aktsiat) ja nende eest on täielikult tasutud. Aktsia nominaalväärtus on 10 krooni (2005. 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 31.12.2006 moodustas 5 548 832 krooni (31.12.2005. a. 1 846 203 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 220 743 krooni seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 4 328 089 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2007. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006.

**SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS****AS If Kinnisvarahaldus aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS If Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 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 väärkajastamisteta, 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.

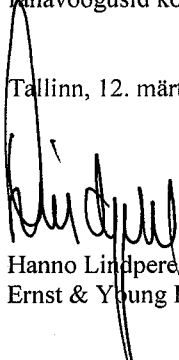
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 avalda 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 olulistest osades õiglaselt AS If Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 12. märts 2007. a

  
Hanno Lindpere  
Ernst & Young Baltic AS

  
Tiina Sõmer  
Vannutatud audiitor

## **KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

AS-i If Kinnisvarahaldus jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide kasum

1 408 949 krooni

2006. a. puhaskasum

4 139 883 krooni

**Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2006:**

**5 548 832 krooni**

Juhatus teeb ettepaneku eraldada reservkapitali

413 988 krooni

**Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist**

**5 134 844 krooni**



---

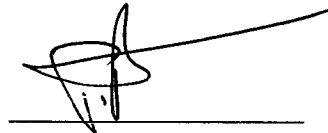
Peeter Rostfeldt  
Juhatuse esimees

## JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS If Kinnisvarahalduse juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Peeter Rostfeldt

juhataja



12.02.2007

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



08.05.2007

Mihkel Uibopuu

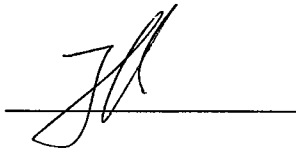
nõukogu liige



08.05.2007

Heinar Olak

nõukogu liige



08.05.2007

## 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:** 13.05.2007 23:59

**Seisuga 13.05.2007 23:59 ei ole registrisse kantud ühtegi panti, finantstagatist ega muud blokeeringut.**

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

*Ridu kokku: 1*

**Raporti lõpp**