

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

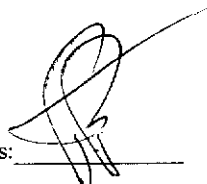
l-23

Külli Mende

AS If Kinnisvarahaldus

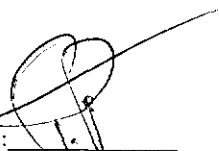
Majandusaasta aruanne 2003

Ärinimi	AS If Kinnisvarahaldus
Äriregistri kood	10283631
Aadress	Pronksi 19, Tallinn 10124
Telefon	6 671 100
Faks	6 671 101
Elektronpost	<u>peeter.rostfeldt@if.ee</u>
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine ja valdamine
Majandusaasta algus	1.jaanuar
Majandusaasta lõpp	31.detsember
Tegevjuht	Peeter Rostfeldt
Audiitor	KPMG Estonia
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Üle 10 protsendi aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatus deklaratsioon	5
Kasumiaruanne	6
Bilanss	7
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003. a. majandusaasta aruandele	20
Audiitori järeldusotsus	21
Kasumi jaotamise ettepanek	22
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	23



30 -06- 2004

Tegevusaruanne

AS If Kinnisvarahalduse põhitegevusalaks on tema valduses oleva kinnisvara haldamine. Ettevõtte ainuaktsionäriks on AS If Eesti Kindlustus.

Oluliseks sündmuseks 2003.a. oli uue kontorihoone valmimine Mustamäel, kuhu koondati If Eesti Kindlustuse klienditeenindus – Tallinna müügiesindus ja kahjukäsitletus. Projekti maksumuseks oli 27,7 milj. krooni. Ehituse finantseerimiseks andis emaettevõtte määramata tähtajaga sihtotstarbelist intressita laenu summas 20,5 milj. kr.. Peamiseks laenu tagasimakseks on AS If Eesti Kindlustuse ja AS If Kinnisvarahalduse vahel tasaarveldus rendiarvete põhjal. Aruandeperioodil maksis ettevõtte laenu tagasi summas 10,4 milj. krooni.

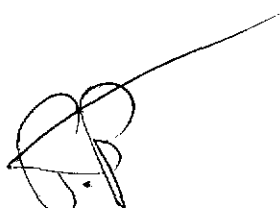
Kokku tehti eelmisel aastal investeeringuid põhivarasse 10 milj. krooni eest.

Seisuga 31.12.2003 omas AS If Kinnisvarahaldus hooneid Tallinnas aadressil Pronksi 19 ja Laki 32, Pärnus aadressil Võimlemise 6 ning Saaremaal aadressil Uus 47.

Ettevõtte valduses olev Pärnu puhke- ja koolituskeskus on kujunenud edukaks firmasiseseks koolituse läbiviimise kohaks. Edukalt on seal läbi viidud ka erinevate firmade koolitusi ja infopäevaseid. Hoone on käigus olnud ligikaudu 2 aastat ja üha enam pakub huvi ka väljapoole ettevõtet.

AS-i If Kinnisvarahaldus müügitulu 2003. aastal oli 11,7 milj. krooni ning aruandeperioodi puhaskasum 4,1 milj. krooni.

Ettevõtte juhataja ja nõukogu liikmete tööd aruandeperioodil ei tasustatud. AS-s If Kinnisvarahaldus seisuga 31.12.2003 töötajaid ei olnud.



Raamatupidamise aastaaruanne

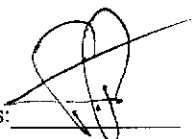
Juhatuse deklaratsioon

AS If Kinnisvarahalduse juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS If Kinnisvarahalduse finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ AS If Kinnisvarahaldus on jätkuvalt tegutsev.

28 juun. 2004.a.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

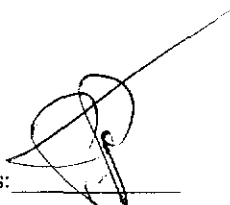
Signature/allkiri.....Peeter Rostfeldt.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

	Lisad	2003	2002
Müügitulu	1	11 764 511	8 915 983
Muud äritulud		0	281 851
Mitmesugused tegevuskulud	2	-5 123 040	-4 206 328
Põhivara kulum	3,4	-2 565 078	-1 995 696
Muud äriikulud		-10 229	
Ärikasum		4 066 164	2 995 810
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		-4 108	135 023
Kokku finantstulud ja -kulud		-4 108	135 023
Aruandeaasta puhaskasum		4 062 056	3 130 833

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

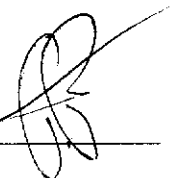
Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Bilanss

		31.12.2002	
AKTIVA	Lisa	31.12.2003	korrigeeritud
Käibevara			
Raha ja pangakontod		95 074	649 185
Aksiad ja muud väärtpaberid	5	0	1 998 698
Nõuded ostjate vastu		102 291	141 912
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emattevõttele		220 161	105 603
Kokku		220 161	105 603
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	0	1 903 661
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		3 952	10 820
Kokku ettemaksed		3 952	1 914 481
Käibevara kokku		421 478	4 809 880
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	91 501 162	83 609 470
Materiaalne põhivara	4		
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud		2 228 041	2 180 192
Põhivara akumuliseeritud kulum		-1 079 155	-610 605
Kokku		1 148 886	1 569 587
Põhivara kokku		92 650 048	85 179 057
AKTIVA KOKKU		93 071 526	89 988 937

Peeter Rostfeldt
Juhatusesimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

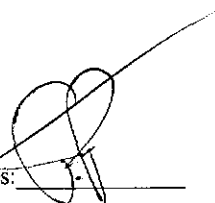
Date/kuupäev.....28.06.04.....

Signature/allkiri.....K. Rostfeldt.....

KPMG, Tallinn

		31.12.2002	
PASSIVA	Lisa	31.12.2003	korregeeritud
Lühiajalised kohustused			
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved		261 644	174 918
Kokku		261 644	174 918
Mitmesugused võlad			
Võlad emaettevõttele		282 775	
Laen emaettevõttelt		10 076 203	11 500 000
Kokku		10 358 979	11 500 000
 Maksuvõlad	6	46 385	0
Viitvõlad			
Muud viitvõlad		46 174	69 522
Kokku		46 174	69 522
 Kohustused kokku		10 713 181	11 744 440
 Omakapital	9		
Aktsiakapital nimiväärtuses		87 900 000	87 900 000
Aazio		986 674	986 674
Kohustuslik reservkapital		195 903	195 903
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-10 786 288	-13 968 912
Aruandeaasta kasum		4 062 056	3 130 832
Omakapital kokku		82 358 345	78 244 497
 PASSIVA KOKKU		93 071 526	89 988 937

Peeter Rostfeldt
 Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04

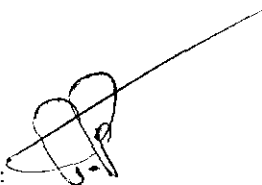
Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Rahavood äritegevusest	2003	2002
Puhaskasum	4 062 056	3 130 832
Korrigeerimised		
Põhivara kulum	2 565 078	1 995 696
Kahjum põhivara müügist	10 229	-281 850
Kasum finantsinvesteeringute müügist	-34 264	-85 721
Tasaarveldatud renditulud	-5 323 797	0
Kokku	1 279 302	4 758 957
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 555 709	-891 712
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	392 539	-609 744
Maksuameti poolt tagastatud käibemaks	3 391 302	0
Kokku rahavood äritegevusest	3 507 434	3 257 501
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamisel tegelikult tasutud summad	-10 046 298	-21 768 173
Põhivara müügist tegelikult laekunud summad	0	4 581 850
Finantsinvesteeringute müügist tegelikult laekunud summad	2 084 754	9 430 963
Aktsiad ja osakud	2 084 754	6 500 062
Väärtpaberid	0	2 930 901
Finantsinvesteeringute soetamisel tegelikult tasutud summad	0	-6 999 964
Aktsiad ja osakud	0	-6 999 964
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 961 544	-14 755 324
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 000 000	11 500 000
Laenude tagasimaksed	-5 100 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 900 000	11 500 000
RAHAVOOD KOKKU	-554 111	2 177
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi alguses	649 185	647 008
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-554 111	2 177
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpus	95 074	649 185

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 28.06.04

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Aazio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	87 900 000	986 674		-13 773 009	75 113 665
Aruandeperioodi puhaskasum				3 130 832	3 130 832
Reservkapitali moodustamine			195 903	-195 903	0
Saldo 31.12.2002	87 900 000	986 674	195 903	-10 838 080	78 244 497
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				51 792	51 792
Saldo 31.12.2002	87 900 000	986 674	195 903	-10 786 288	78 296 289
Aruandeperioodi puhaskasum				4 062 056	4 062 056
Saldo 31.12.2003	87 900 000	986 674	195 903	-6 724 232	82 358 345

Informatsioon omakapitali kohta on toodud aastaaruande lisas 9.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

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

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Koostamise alused

AS-i If Kinnisvarahaldus aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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.

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.

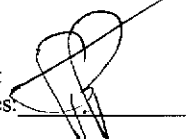
Arvestuspõhimõtete muutus

Alates 1. jaanuarist 2003 jõustus Eesti Vabariigis uus Raamatupidamise seadus, millest tulenevalt on AS If Kinnisvarahalduse raamatupidamisaruannete koostamisel kasutatud arvestusmeetoditesse ja hindamisalustesse viidud sisse muudatusi võrreldes varasemate perioodidega. Olulisemad muudatused on tehtud kinnisvara ja finantsinvesteeringute kajastamisel rakendatavatesse arvestuspõhimõtetes.

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud maad ja hooned ümber kinnisvarainvesteeringuks. Arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003.a. aastaaruandes esitatud 2002.a. võrdlusandmeid.

Alates 01.01.2003.a. kajastatakse investeeringuid aktsiatesse, võlakirjadesse ja teistesse instrumentidesse õiglase väärtuse meetodil (v.a. tütarettevõttesse tehtud investeeringud emaettevõtte bilansis). Õiglase väärtuse hindamise alusena kasutatakse turuväärtust. Tulenevalt sellest, et varasematel perioodidel hinnati väärtapabereid bilansis madalamas kahest kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus, hinnati seisuga 01.01.2003

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

Signature/allkiri.....KPMG, Tallinn.....

KPMG, Tallinn

bilansis arvel olevad finantsinvesteeringud ümber turuväärtusesse ja ümberhindluse tulemus kajastati varasemate perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

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. Aastaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud intressifondi osakutesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

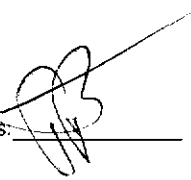
Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline või lootusetu, on kantud aruandeperioodi kuludesse. 2003.aastal lootusetuid võlgnevusi ei esinenud.

Seotud osapooled

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

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....28.06.04.....
Signature/allkiri.....KPMG Tallinn.....
KPMG, Tallinn

30 -06- 2004

Ettemakstud tulevaste perioodide tulud ja kulud

Väljaminekud on periodiseeritud tulenevalt nende osalemisest aruandeaasta tulude moodustamisel. Järgneva majandusaasta tuludega seonduvad väljaminekud on kapitaliseeritud. Muude ettemakstud tulevaste perioodide kuludes on kajastatud kindlustuse ja elektrienergia tarbijatasu ettemaksed.

Kohustused

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

Materiaalne põhivara

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

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis jääkmaksumuses on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeas järgmiselt:

Muu inventar tööriistad ja sisseseade 20-33% aastas

Amortisatsiooni hakatakse arvestama põhivara kasutuselevõtmise kuust.

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.

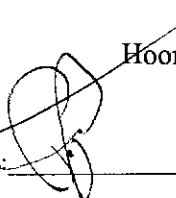
Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeas järgmiselt:

Hooned

2 % aastas

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 28.06.04

Signature/allkiri. KPMG

KPMG, Tallinn

Rendiarvestus

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Rendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt tuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

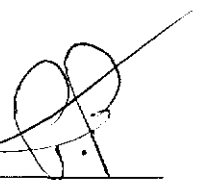
1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Tulude arvestus

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

Muud tulud on esitatud muude ärituludena või finantstuludena.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 28.06.04

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Müügitulu

	2 003	2 002
Renditulud	9 857 822	7 072 113
Kommunaalmaksete hüvitamine	1 510 525	1 119 179
Sidekulude hüvitamine	396 163	724 691
Kokku	11 764 511	8 915 983
s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud teenused:	8 729 740	5 774 531

Kõik teenused on osutatud Eestis.

Lisa 2. Mitmesugused tegevuskulud

	2003	2002
Kommunaalkulud	1 512 478	1 080 709
Ruumide hooldus	1 544 578	1 183 194
Kontori valve	1 136 276	709 914
Sidekulu	661 399	744 266
Varakindlustus	42 996	25 546
Ruumide, hoonete remont	66 260	100 102
Muud kulud	159 053	362 598
Mitmesugused tegevuskulud kokku	5 123 040	4 206 328

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

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

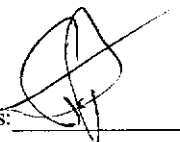
KPMG. Tallinn

30 -06- 2004

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus				
31.12.2002	-	-	-	-
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	5 988 798	76 331 525	18 954 124	101 274 447
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002	5 988 798	76 331 525	18 954 124	101 274 447
Soetatud põhivara	-	28 933 973	-18 954 124	9 979 849
Müük ja mahakandmised	-	-	-	0
31.12.2003	5 988 798	105 265 498	-	111 254 296
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002				
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-	17 664 977	-	17 664 977
Korrigeeritud akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	-	17 664 977	-	17 664 977
Aruandeaasta amortisatsioonikulu	-	2 088 157	-	2 088 157
31.12.2003	-	19 753 134	-	19 753 134
Jääkväärtus				
Korrigeeritud jääkväärtus 31.12.2002	5 988 798	58 666 548	18 954 124	83 609 470
31.12.2003	5 988 798	85 512 364	-	91 501 162

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

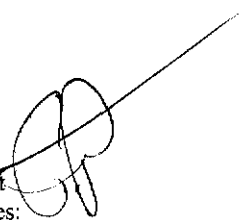
Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Lisa 4. Materiaalne põhivara

		Maa	Ehitised	Lõpetamata ehitus	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus						
31.12.2002		5 988 798	76 331 525	18 954 124	2 180 192	103 454 639
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		-5 988 798	-76 331 525	-18 954 124	-	-101 274
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002		-	-	-	2 180 192	2 180 192
Soetatud põhivara		-	-	-	66 449	66 449
Mahakandmised		-	-	-	-18 600	-18 600
31.12.2003		-	-	-	2 228 041	2 228 041
Akumuleeritud kulum						
31.12.2002		-	17 664 977	-	610 605	18 275 582
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		-	-17 664 977	-	-	-17 664 977
Korrigeeritud akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002		-	-	-	610 605	610 605
Aruandeaasta amortisatsioonikulu		-	-	-	476 921	476 921
Maha kantud põhivara kulum		-	-	-	-8 371	-8 371
31.12.2003		-	-	-	1 079 155	1 079 155
Jääkväärtus						
Korrigeeritud jääkväärtus 31.12.2002		-	-	-	1 569 587	1 569 587
31.12.2003		-	-	-	1 148 886	1 148 886

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28.06.04.....

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

KPMG, Tallinn

Lisa 5. Aktsiad ja muud väärtpaberid

	Hansa Intressifondi osakud	
	Kogus	Väärtus
Algsaldo 31.12.2002	15 790	1 998 698
Ümberhindlus turuväärtusesse 01.01.2003		51 792
Korrigeeritud algsaldo		2 050 490
Müük müügihinnas	15 790	2 084 754
Müügikasum		34 264
Lõppsaldo 31.12.2003	0	0

Lisa 6. Maksunõuded ja -kohustused

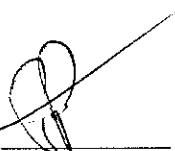
	31.12.2003		31.12.2002	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	-	46 385	1 903 661	-

Lisa 7. Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimusel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu. Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 9 857 822 krooni, s.h. If Eesti Kindlustusele osutatud renditeenuseid 7 238 013 krooni.

Seisuga 31.12.2003 ei ole mittekatkestatavaid rendilepinguid. Rendilepingute katkestamise etteteatamise tähtaeg on kuni 3 kuud.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....25.06.04.....

Signature/allkiri.....KPMG, Tallinn.....

KPMG, Tallinn

30.06.2004

Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2003		2002	
		Ost	Müük	Ost	Müük
If Eesti Kindlustus	emaettevõtte	-	8 729 740	-	5 774 531

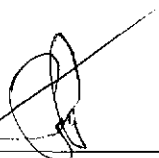
		2003	2002
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	
Nõuded			
If Eesti Kindlustus	emaettevõtte	220 161	105 603
Kohustused			
If Eesti Kindlustus	emaettevõtte	10 358 979	11 500 000

Lisa 9. Omakapital

Seisuga 31.12.2003 on väljastatud aktsiate arv 8 790 000 ja nende eest on täielikult tasutud. Aktsia nominaalväärtus on 10 krooni. Põhikirja kohaselt on AS If Kinnisvarahalduse miinimumkapital 22 milj. krooni ja maksimumkapital 88 milj. krooni.

Finantsinvesteeringute arvestuspõhimõtte muutusest tulenev ümberhindlusest tekkinud vahe summas 51 792 krooni suurendab eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldot.

Peeter Rostfeldt
Juhatuse esimees:



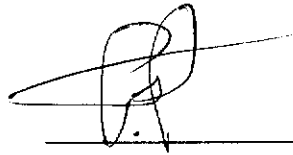
Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....28.06.04.....
Signature/allkiri.....[Handwritten Signature].....
KPMG, Tallinn

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele

AS If Kinnisvarahalduse juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Peeter Rostfeldt

juhatuse esimees



28.06.2004

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

Olavi Laido

nõukogu esimees



28.06.2004

Mihkel Uibopuu

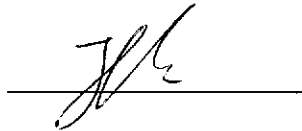
nõukogu liige



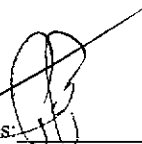
28.06.2004

Heinar Olak

nõukogu liige



28.06.2004



Audiitori järeldusotsus

AS If Kinnisvarahaldus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS If Kinnisvarahaldus 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19. 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.

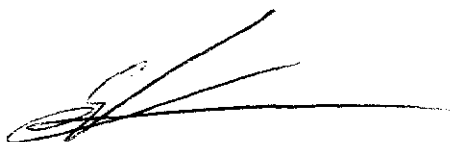
Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt AS If Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 28. juuni 2004

AS KPMG Estonia



Taivo Epner
Vannutatud audiitor



Eero Kaup
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Kasumi jaotamise ettepanek

AS-i If Kinnisvarahalduse jaotamata kasum on:

Elmiste perioodide kahjum 31.12.2003	- 10 786 288
2003.a. puhaskasum	4 062 056
Jaotamata kahjum seisuga 31.12.2003	-6 724 232

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



30 -06- 2004

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS If Kinnisvarahalduse üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga oli alljärgnev:

1. AS If Eesti Kindlustus

Isiku- või registrikood:	10010168
Aadress:	Pronksi 19, Tallinn 10124
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	8 790 000
Aktsia nimiväärtus:	10
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	02.02.2000, 03.10.2000 ja 10.05.2001.a.