

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts If Kinnisvarahaldus

registrikood: 10283631

tänava/talu nimi, Pronksi 19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10124

telefon: +372 6671100

faks: +372 6671101

e-posti aadress: info@if.ee, algis.suik@if.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

AS-i If Kinnisvarahaldus põhitegevusalaks on tema valduses oleva kinnivara väljarentimine ja haldamine. Ettevõtte ainuaktsionäriks on AS If P&C Insurance (registrikood 10100168) moodustades koos AS-ga If Kinnisvarahaldus kontserni.

AS-i If Kinnisvarahaldus valduses on kolm hoonet: Tallinnas Pronksi 19 ja Laki 32 ning Pärnus Võimlemise 6. Tallinna hooned on renditud suuremas osas emaettevõttele AS If P&C Insurance, kes kasutab ruume oma äritegevuses. Pärnu hoones viiakse läbi koolitusi emattevõtte poolt ja erinevate kontserniväliste firmade koolitusi ja infopäevi.

Alates novembrikuust 2012.a. alustas AS If Kinnisvarahaldus osutama tugiteenuseid If P&C Insurance Company Ltd-le.

Müügitulu, tegutsemisest oma kinnisvara väljarentimisega, tõusis aastaga 2,35% moodustades 0,796 mln eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Finantsnäitaja	Arvutusviis	2012.a.	2011.a.
Käiberentaablus	puhaskasum/müügitulu	5,02%	1,90%
Omakapitali rentablus	puhaskasum/keskmise omakapital	2,39%	0,32%
Finantsvõimendus	keskmise vara/keskmise omakapital	281,93%	136,70%

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	874 992	778 421	2
Mitmesugused tegevuskulud	-570 012	-568 702	3
Tööjõukulud	-105 442	-55 177	4
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-155 949	-153 562	9,10
Muud ärikulud	0	-8	5
Ärikasum (kahjum)	43 589	972	
Finantstulud ja -kulud	359	13 830	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 948	14 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 948	14 802	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	508 748	303 264	7
Nõuded ja ettemaksed	32 178	13 754	8
Kokku käibevara	540 926	317 018	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 639 123	4 773 814	9
Materiaalne põhivara	46 653	67 911	10
Kokku põhivara	4 685 776	4 841 725	
Kokku varad	5 226 702	5 158 743	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	70 050	46 039	11
Kokku lühiajalised kohustused	70 050	46 039	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 292 834	3 292 834	11
Kokku pikaajalised kohustused	3 292 834	3 292 834	
Kokku kohustused	3 362 884	3 338 873	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	12
Ülekurs	63 060	63 060	
Kohustuslik reservkapital	401 207	401 207	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 330 603	1 315 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 948	14 802	
Kokku omakapital	1 863 818	1 819 870	
Kokku kohustused ja omakapital	5 226 702	5 158 743	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	43 589	972	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	155 949	153 562	9,10
Kokku korrigeerimised	155 949	153 562	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 424	8 009	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 011	2 261	
Kokku rahavood äritegevusest	205 125	164 804	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-36 649	9,10
Laekunud intressid	359	13 830	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	359	-22 819	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 300 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-2 300 000	
Kokku rahavood	205 484	-2 158 015	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	303 264	2 461 279	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	205 484	-2 158 015	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	508 748	303 264	

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	5 617 834	63 060	331 954	1 385 054	7 397 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)				14 802	14 802
Muutused reservides			69 253	-69 253	0
Muud muutused omakapitalis	-5 592 834	0	0	0	-5 592 834
31.12.2011	25 000	63 060	401 207	1 330 603	1 819 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)				43 948	43 948
31.12.2012	25 000	63 060	401 207	1 374 551	1 863 818

Lisainformatsioon on välja toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i If Kinnisvarahaldus aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljastatavad juhendid. Aastaaruande koostamisel on lähtutud seotusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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

Aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele muule mõõtühikule.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et ettevõtte järgib alati samu raamatupidamis põhimõtteid ja esitusviisi muudetakse üksnes juhul, kui muutus on tingitud uuest või muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendist, Raamatupidamise seadusest või uus esitusviis annab objektiivsema ülevaate ettevõtte finantsseisust, finantstulemusest ja rahavoogudest.

Raha

Rahavoogude aruande puhul hõlmavad raha ja raha ekvivalendid pangakontol olevat raha ja pangakontole tehtud üleöödeposiit. 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

Välisvaluutatehingud arvestatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel, mida kasutatakse kogu If grupis. Aastaaruandes on valuutapõhised rahalised varad ja kohustused ümber arvestatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all kajastatakse nõudeid ostjate vastu, nõuded ematettvõttele ja tulevaste perioodide ettemakstud kulusid. Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud seotusmaksumuse 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. 2012. 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 ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis seotusmaksumuse meetodil, mis on analoogne materiaalse põhivaraga.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu seotusmaksumusele juhul, kui need osalevad tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara on vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse 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.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kas seoses klassifitseerimisega müügiootel varaks või vara eemaldamisega kasutusest. Kui täielikult amortiseerunud vara on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii seotusmaksumust kui ka akumulieeritud kulumid seni, kuni vara on kasutusest lõplikult eemaldatud.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa (s.o soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahe) amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Erandina ei amortiseerita maad ja kunsti. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendis võetud raamatipidamises arvele eraldi varana ning neile on määratud eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 650

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat
Arvutustehnika	3 aastat
Transportvahendid	5 aastat
Masinad ja seadmed	5-6 aastat
Kontorimööbel ja -inventar	5-6 aastat

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 amortiseerimispehmohtetest. 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 dividende. 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). Välise rentnike kommunaalteenuste ja telefonikõnede hüvitamine on kajastatud kommunaal- ja telefonikulude vähendusena. 2012.aastal alustas If Kinnisvarahaldus AS osutama tugiteenuste osutamist, mida samuti loetakse tuluks.

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 AS If Kinnisvarahalduse põhikirjale 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.

2012. aastal ei tehtud eraldist kohustuslikku reservkapitali.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	796 726	778 421
Soome	78 266	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	874 992	778 421
Kokku müügitulu	874 992	778 421
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	796 726	778 421
Tugiteenuste osutamine	78 266	0
Kokku müügitulu	874 992	778 421

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	222 302	195 530
Lähetuskulud	872	0
Koolituskulud	1 141	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	11 395	6 990
Valvekulud	178 289	135 512
Hoolduskulud	156 013	230 670
Kokku mitmesugused tegevuskulud	570 012	568 702

Lisa 4 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	82 004	42 871
Sotsiaalmaksud	23 438	12 306
Kokku tööjõukulud	105 442	55 177
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	21	4

Lisa 5 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	8
Kokku muud ärikulud	0	8

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	359	13 830
Kokku finantstulud ja -kulud	359	13 830

Lisa 7 Raha (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	508 748	303 264
Kokku raha	508 748	303 264

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	23 002	23 002			
Ostjatelt laekumata arved	23 002	23 002			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 863	7 863			13
Ettemaksed	1 313	1 313			
Tulevaste perioodide kulud	1 313	1 313			
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 178	32 178			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 475	13 475			
Ostjatelt laekumata arved	13 475	13 475			
Ettemaksed	279	279			
Tulevaste perioodide kulud	279	279			
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 754	13 754			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	382 075	6 795 941	7 178 016
Akumuleeritud kulum	0	-2 258 792	-2 258 792
Jääkmaksumus	382 075	4 537 149	4 919 224
Amortisatsioonikulu	0	-135 728	-135 728
Ümberklassifitseerimised	0	-9 682	-9 682
31.12.2011			
Soetusmaksumus	382 075	6 710 535	7 092 610
Akumuleeritud kulum	0	-2 318 796	-2 318 796
Jääkmaksumus	382 075	4 391 739	4 773 814
Amortisatsioonikulu	0	-134 691	-134 691
31.12.2012			
Soetusmaksumus	382 075	6 710 535	7 092 610
Akumuleeritud kulum	0	-2 453 487	-2 453 487
Jääkmaksumus	382 075	4 257 048	4 639 123

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	652 069	778 421
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	472 670	623 879

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	213 102	213 102
Akumuleeritud kulum	-173 688	-173 688
Jääkmaksumus	39 414	39 414
Ostud ja parendused	36 649	36 649
Amortisatsioonikulu	-17 834	-17 834
Ümberklassifitseerimised	9 682	9 682
31.12.2011		
Soetusmaksumus	251 509	251 509
Akumuleeritud kulum	-183 598	-183 598
Jääkmaksumus	67 911	67 911
Amortisatsioonikulu	-21 258	-21 258
31.12.2012		
Soetusmaksumus	251 509	251 509
Akumuleeritud kulum	-204 856	-204 856
Jääkmaksumus	46 653	46 653

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 544	7 544			
Võlad töövõtjatele	12 425	12 425			
Maksuvõlad	16 023	16 023			13
Muud võlad	3 326 892	34 058	3 292 834		
Muud viitvõlad	3 326 892	34 058	3 292 834		14
Kokku võlad ja ettemaksed	3 362 884	70 050	3 292 834		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 221	2 221			
Võlad töövõtjatele	2 721	2 721			
Maksuvõlad	8 527	8 527			13
Muud võlad	3 324 113	31 279	3 292 834		
Muud viitvõlad	3 324 113	31 279	3 292 834		14
Saadud ettemaksed	1 291	1 291			
Muud saadud ettemaksed	1 291	1 291			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 338 873	46 039	3 292 834		

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	25 000	25 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksu kohustus

AS-i If Kinnisvarahaldus jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 1 374 551 eurot (31.12.2011.a. 1 330 603 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedä kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 288 656 eurot(2011.a. 279 427 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 085 895 eurot (2011.a. 1 051 176 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2012. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumist seisuga 31.12.2012.

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 863		4 761
Üksikisiku tulumaks		4 583	1 183
Erisoodustuse tulumaks		221	102
Sotsiaalmaks		9 789	2 325
Kohustuslik kogumispension		426	45
Töötuskindlustusmaksed		1 004	111
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 863	16 023	8 527

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	If P&C Insurance AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sampo Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	18 294	3 292 834	9 883	3 292 834
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	132			

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	255	680 256
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	78 266
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	252	671 696

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	12 075	13 771

Lisa 15 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	796 726	778 421
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 639 123	4 773 814
Muud varad	46 653	67 911
Kokku	4 685 776	4 841 725

Seisuga 31.12.2012 ei ole mittekatkestatavaid rendilepinguid. Rendilepingute katkestamise etteteatamise tähtaeg on kuni 3 kuud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2013

Aktsiaselts If Kinnisvarahaldus (registrikood: 10283631) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALGIS SUIK	Juhatuse liige	04.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS If Kinnisvarahaldus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS If Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS If Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

4. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts If Kinnisvarahaldus (registrikood: 10283631) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	04.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 330 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 948
Kokku	1 374 551
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 374 551
Kokku	1 374 551

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	796726	91.06%	Jah
Andmetöötlus, veebihosting jms tegevused	63111	78266	8.94%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671100
Faks	+372 6671101
E-posti aadress	algis.suik@if.ee
E-posti aadress	info@if.ee