

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kadaka Varahalduse AS

registrikood: 10423960

tänava/talu nimi, Roseni 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6508666

faks: +372 6508628

e-posti aadress: margot@alexela.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 9 Varud	16
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	18
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 13 Laenukohustused	21
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 15 Müügitulu	24
Lisa 16 Muud äritulud	25
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 18 Tööjõukulud	25
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	26
Lisa 20 Seotud osapooled	26
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30

TEGEVUSARUANNE

Kadaka Varahalduse AS on koostanud konsolideeritud majandusaasta aruande. Konsolideerimisgruppi kuulusid 2012 aastal järgmised ettevõtted:

Nimi	Tegevusala	Staatus	Asukoht
Kadaka Varahalduse AS	Investeeringute haldamine	emaettevõte	Tallinn
OmaKoduMaja AS	Kinnisvara arendus	Tütarettevõte 100%	Tallinn
Bestnet AS	Autohaagiste tootmine	Tütarettevõte 94,3%	Harjumaa
Boromir OÜ	Haldusettevõte	Tütarettevõte 100%	Tallinn
BaltKaz Holdings OÜ	Tootmine	Tütarettevõte 50%	Harjumaa
United Avia OÜ	Lennundus	Tütarettevõte 100%	Tallinn
Paldiski Arendamise AS	Kinnisvara arendus	Tütarettevõte 85%	Harjumaa
Baltic Exchange OÜ	Kinnisvara arendus	Tütarettevõte 50%	Tallinn
Harju Tervis AS	Investeeringud	Tütarettevõte 50%	Tallinn

Lisaks on tütaretevõtted Bestnet AS, OmaKoduMaja AS, Paldiski Arendamise AS ja Boromir OÜ koostanud samuti konsolideeritud aruande koos oma tütaretevõtetega.

2012 aastal jätkas Kadaka Varahalduse AS tegutsemist finantsinvesteeringute haldamise alal. 2012 olulisemaks sündmuseks oli kontserni restruktureerimine seoses uute partnerite liitumisega. Kadaka Varahalduse AS müüs oma tütaretevõtted Alexela Group OÜ sse. Bilansipäeva seisuga kuulus Kadaka Varahalduse AS'le 100 % osalus United Avia OÜ's, KKT Trading AS'is ja Boromir OÜ's.

Töötajaid oli Kadaka Varahalduse AS-is 2012. aastal kaks ja nende töötasufond oli 76,4 tuhat eurot.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele on 2012. aasta jooksul makstud 54 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2012	2011	2010
Müügitulu	65 395 060	22 741 122	13 687 963
Müügitulu muutus	187,6%	66,1%	31,3%
Brutokasumi määr	20,6%	56,3%	14,9%
ROA	24,0%	11,8%	-9,6%
ROE	55,0%	86,1%	-418,8%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	131 732	508 017	
Finantsinvesteeringud	0	4 641 263	2
Nõuded ja ettemaksud	30 177 567	6 430 149	3
Varud	2 543 312	15 355 987	9
Kokku käibevara	32 852 611	26 935 416	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	967 277	6 212 213	6
Nõuded ja ettemaksud	11 018 881	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	7 811 060	10
Materiaalne põhivara	2 573 266	23 869 084	11
Immateriaalne põhivara	0	3 133 481	12
Kokku põhivara	14 559 424	41 025 838	
Kokku varad	47 412 035	67 961 254	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 880 290	10 646 623	13
Võlad ja ettemaksud	22 561 422	24 832 889	14
Kokku lühiajalised kohustused	26 441 712	35 479 512	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	285 073	16 342 426	13
Võlad ja ettemaksud	0	1 686 370	14
Kokku pikaajalised kohustused	285 073	18 028 796	
Kokku kohustused	26 726 785	53 508 308	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	407 682	407 756	
Kohustuslik reservkapital	79 890	79 890	
Muud reservid	0	15 715	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 821 627	794 027	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 376 051	8 027 526	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	20 685 250	9 324 914	
Vähemusosalus	0	5 128 032	
Kokku omakapital	20 685 250	14 452 946	
Kokku kohustused ja omakapital	47 412 035	67 961 254	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	65 395 060	22 741 122	15
Muud äritulud	1 376 199	11 669 631	16
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	100 531	0	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	635 078	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 180 257	-14 500 480	17
Mitmesugused tegevuskulud	-5 789 026	-1 314 402	
Tööjõukulud	-10 794 827	-3 447 269	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 476 048	-1 370 224	
Muud ärikulud	-782 382	-974 981	
Ärikasum (kahjum)	13 484 328	12 803 397	
Finantstulud ja -kulud	2 766 957	-6 447 845	19
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	487 522	421 893	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 738 807	6 777 445	
Tulumaks	0	-7 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 738 807	6 770 329	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	11 376 051	8 027 526	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	5 362 756	-1 257 197	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 484 328	12 803 397	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 476 048	1 370 224	11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-80 734	-840 459	
Muud korrigeerimised	-100 673	-9 833 708	
Kokku korrigeerimised	6 294 641	-9 303 943	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 873 402	1 709 853	
Varude muutus	-3 128 621	231 049	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 099 111	-694 924	
Laekunud intressid	1 490 667	10 087	
Makstud intressid	-2 903 585	-2 324 761	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-7 116	
Kokku rahavood äritegevusest	13 463 139	2 423 642	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 695 133	-3 675 172	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	287 028	1 439 225	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 840	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	440 175	
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	4 820 790	0	
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste müügist	-4 024 495	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-41 588 789	-738 233	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	11 069 000	1 176	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-50 800	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	772 692	1 039 091	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 638 803	-452 500	
Antud laenud	-3 701 107	-1 501 855	
Antud laenude tagasimaksud	1 558 986	117 130	
Muud väljamaksud investeerimistegevusest	-7 467 872	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-48 612 543	-3 381 763	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	56 921 995	8 921 698	
Saadud laenude tagasimaksud	-19 792 296	-8 432 203	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 063 995	-81 936	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-1 292 585	-969 862	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	1 554 194	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	200 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-7 116	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	156	

Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 773 119	1 184 931	
Kokku rahavood	-376 285	226 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	508 017	269 737	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-376 285	226 810	
Valuutakursside muutuste mõju	0	11 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	131 732	508 017	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	407 756	79 890	19 057	794 027	4 554 421	5 855 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 342	8 027 526	-1 276 888	6 747 296
Muud muutused omakapitalis					1 850 499	1 850 499
31.12.2011	407 756	79 890	15 715	8 821 553	5 128 032	14 452 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)				11 376 051	5 362 756	16 738 807
Muud muutused omakapitalis	-74		-15 715	74	-10 490 788	-10 506 503
31.12.2012	407 682	79 890	0	20 197 678	0	20 685 250

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadaka Varahalduse AS 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses eurole üleminekul on võimalik esitada lisas informatsioon andmete konverteerimise kohta näiteks järgnevalt:

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaeettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kadaka Varahalduse AS (emaeettevõtte) ning tema tütarettevõtete United Avia OÜ, Boromir OÜ terve kalendriaasta finantsnäitajad ning OmaKoduMaja AS, BaltKaz Holdings OÜ, Paldiski Arendamise AS, Baltic Exchange OÜ, Harju Tervis AS ja Bestnet AS koos tütarettevõtetega finantsnäitajad kuni 31. augustini 2012. 2012 detsembri lõpust lisandus konsolideerimisgruppi KKT Trading AS ning tema finantsnäitajatest on lisatud ainult bilansinäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel eurodesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse 31. detsembril kehtinud Euroopa Keskpanga ametliku noteeringu alusel. Aruannete ümberarvestusest tulenevad kursivahed kajastatakse omakapitalis.

Emaeettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetushinna meetodil.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaeettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena .

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suursele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.]

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoivuseid pankades, tähtajalisi hoivuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Euroodesse ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena kajastatakse väärtpaperid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lunastustähtajani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemist intressimäära. Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglases väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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 soetusmaksumus (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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Faktooring

Faktooring on nõuete müük, kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad ka sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõiguseta faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistingut (s.t nõude tagatisel võetud laenu) ning nõuet kajastatakse bilansis kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud. Faktooringtehingust tekkinud faktooringkohustust kajastatakse analoogiliselt muudele võlakohustustele.

Regressiõiguseta faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid

õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).]

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

- Tootmiseseadmed 8-12 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Arenguväljaminekud 5 aastat
- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeingu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita.

Firmaväärtuse väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal ajahetkel väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansiliselt jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe kasumiaruandes tuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisühikuidest. Kasutusrendimaksed

kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt 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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	129 280	129 280
Soetamine	5 112	5 112
Muud	4 506 871	4 506 871
31.12.2011	4 641 263	4 641 263
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 736 151	-4 736 151
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	94 888	94 888
31.12.2012	0	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	676 442	676 442			
Ostjatelt laekumata arved	676 442	676 442			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 561	30 561			5
Muud nõuded	12 871 614	1 900 033	10 971 581		
Laenuõuded	12 802 028	1 830 447	10 971 581		
Intressinõuded	69 586	69 586			
Ettemaksed	61 839	14 539	47 300		
Tulevaste perioodide kulud	14 539	14 539			
Muud makstud ettemaksed	47 300		47 300		
Nõuded seotud isikute vastu	27 555 992	27 555 992			20
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 196 448	30 177 567	11 018 881		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 097 503	2 097 503			
Ostjatelt laekumata arved	2 206 379	2 206 379			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-108 876	-108 876			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	290 237	290 237			5
Muud nõuded	1 850 431	1 850 431			
Laenuõuded	1 832 053	1 832 053			
Intressinõuded	18 378	18 378			
Ettemaksed	33 518	33 518			
Tulevaste perioodide kulud	33 518	33 518			
Nõuded seotud isikute vastu	2 158 460	2 158 460			20
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 430 149	6 430 149			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	676 442	2 206 379
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-108 876
Kokku nõuded ostjate vastu	676 442	2 097 503

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		192		1 717
Käibemaks	30 561		290 237	436 590
Üksikisiku tulumaks		2 236		103 792
Sotsiaalmaks		3 697		192 254
Kohustuslik kogumispension		218		8 490
Töötuskindlustusmaksed		22		16 960
Maamaks				43
Aktsiisimaks				10 440
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				14 285
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 561	6 365	290 237	784 571

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	4 999 157
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	967 277	1 208 272
Pikaajalised nõuded	0	4 784
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	967 277	6 212 213

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11038336	Terminali Partnerite OÜ	Eesti	holding	42	0
11514541	Balti Gaas OÜ	Eesti	terminali ettevõtte	45	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Terminali Partnerite OÜ	4 986 653		-9 200 000	4 213 347	0	0
Balti Gaas OÜ	12 504		0	0	-12 504	0
Kokku	4 999 157		-9 200 000	4 213 347	-12 504	0

Balti Gaas OÜ lahkus konsolideerimisgrupist seoses Paldiski Arendamise AS müügiga. 45% Balti Gaas OÜ st kuulus Paldiski Arendamise AS'le.

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2010	944 337	944 337
Soetamine	452 500	452 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-188 565	-188 565
31.12.2011	1 208 272	1 208 272
Soetamine	248 967	248 967
Müük müügihinnas või lunastamine	-140 000	-140 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-310 000	-310 000
Muud	-39 962	-39 962
31.12.2012	967 277	967 277

Lisa 9 Varud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	0	899 130
Lõpetamata toodang	0	1 664 912
Valmistoodang	0	929 658
Müügiks ostetud kaubad	2 543 312	11 769 973
Ettemaksed varude eest	0	92 314
Kokku varud	2 543 312	15 355 987

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	8 930 141
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-863 428
Müügid	-255 653
31.12.2011	7 811 060
Muud muutused	-7 811 060
31.12.2012	0

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	38 676	42 176
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 572	-18 665
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		440 175

Muudes muutustes on kajastatud äriühenduste müügi kaudu lahkunud kinnisvarainvesteeringud.

Lisa 11 Materiaalne põhivara (eurodes)

									Kokku	
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed		Lõpetamata projektid ja ettemaksed
31.12.2010										
Soetusmaksumus	522 645	6 974 713	203 484	8 980 487	9 183 971	284 430	70 202	916 432	986 634	17 952 393
Akumuleeritud kulum	0	-659 692	-128 163	-2 327 494	-2 455 657	-211 337	0	0	0	-3 326 686
Jääkmaksumus	522 645	6 315 021	75 321	6 652 993	6 728 314	73 093	70 202	916 432	986 634	14 625 707
Ostud ja parendused	400 000	81 669		61 693	61 693	6 613	2 972 032	124 222	3 096 254	3 646 229
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	400 000	81 669								481 669
Muud ostud ja parendused				61 693	61 693	6 613	2 972 032	124 222	3 096 254	3 164 560
Kapitaliseeritud laenukulutused							43 041		43 041	43 041
Lisandumised äriühenduste kaudu	31 191	1 322 420	1 760 375	745 694	2 506 069	59 806	3 660 195	0	3 660 195	7 579 681
Amortisatsioonikulu		-240 644	-121 592	-705 189	-826 781	-37 879				-1 105 304
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-261 435	-3 485	-264 920					-264 920
Müügid				-7 121	-7 121		-241 645		-241 645	-248 766
Ümberklassifitseerimised		943		1 759 910	1 759 910		-1 752 278		-1 752 278	8 575
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest				1 752 278	1 752 278		-1 752 278		-1 752 278	
Ümberklassifitseerimine varudega		943		7 632	7 632				0	8 575
Muud muutused								-415 159	-415 159	-415 159
31.12.2011										
Soetusmaksumus	953 836	8 398 472	3 805 845	11 516 356	15 322 201	350 849	4 751 547	625 495	5 377 042	30 402 400
Akumuleeritud kulum	0	-919 063	-2 353 176	-3 011 861	-5 365 037	-249 216	0	0	0	-6 533 316
Jääkmaksumus	953 836	7 479 409	1 452 669	8 504 495	9 957 164	101 633	4 751 547	625 495	5 377 042	23 869 084
Ostud ja parendused		11 265		1 960 175	1 960 175	132 657	6 528 631	62 405	6 591 036	8 695 133
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		11 265								11 265
Muud ostud ja parendused				1 960 175	1 960 175	132 657	6 528 631	62 405	6 591 036	8 683 868
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 227 615	15 435 475		8 899 209	8 899 209	1 579 326	13 160 815		13 160 815	40 302 440
Amortisatsioonikulu		-711 128	-77 400	-2 954 809	-3 032 209	-169 042				-3 912 379
Allahindlused väärtuse languse tõttu							-3 124 489		-3 124 489	-3 124 489
Varasemate allahindluste tühistamised			595 545		595 545					595 545
Müügid		-45 785		-140 202	-140 202	-9 177				-195 164
Ümberklassifitseerimised		263 532		556 512	556 512	-19 956	-800 088		-800 088	0
Muud muutused	-2 181 451	-22 432 768	-85 448	-16 825 380	-16 910 828	-1 615 441	-20 516 416		-20 516 416	-63 656 904
31.12.2012										
Soetusmaksumus	0	0	3 692 060	0	3 692 060	0	0	687 900	687 900	4 379 960

Akumuleeritud kulum	0	0	-1 806 694	0	-1 806 694	0	0	0	0	-1 806 694
Jääkmaksumus	0	0	1 885 366	0	1 885 366	0	0	687 900	687 900	2 573 266

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Ehitised	6 000	
Masinad ja seadmed	274 366	9 851
Muud masinad ja seadmed	274 366	9 851
Muu materiaalne põhivara	6 662	
Lõpetamata projektid ja ettemaksud		743 500
Lõpetamata projektid		743 500
Kokku	287 028	753 351

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Firmaväärtus	Arenguväljaminekud	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010							
Soetusmaksumus	2 885 989	123 922	104 295				3 114 206
Akumuleeritud kulum	0	0	-47 869				-47 869
Jääkmaksumus	2 885 989	123 922	56 426				3 066 337
Ostud ja parendused		21 980	6 963				28 943
Lisandumised äriühenduste kaudu	413 894		4 124				418 018
Amortisatsioonikulu			-7 486				-7 486
Muud muutused	-372 331						-372 331
31.12.2011							
Soetusmaksumus	2 927 552	145 902	115 382				3 188 836
Akumuleeritud kulum	0	0	-55 355				-55 355
Jääkmaksumus	2 927 552	145 902	60 027				3 133 481
Ostud ja parendused	11 783 225	58 283	1 825	12 210			11 855 543
Lisandumised äriühenduste kaudu			28 232	13 672	196 372	24 925	263 201
Amortisatsioonikulu		-8 094	-12 626	-5 823	-8 182		-34 725
Muud muutused	-14 710 777	-196 091	-77 458	-20 059	-188 190	-24 925	-15 217 500
31.12.2012							
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0	0

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Citadele Banka Eesti filiaal	515 712	515 712			LIBOR+ 6%	USD	2013
Nordea Bank Plc Eesti filiaal	2 179 627	2 179 627			Baasintressimäär+2,75%	USD	2013
Faktooring	600 909	600 909			Baasintressimäär+2,2%	EUR,USD	2013
Lühiajalised laenud kokku	3 296 248	3 296 248					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	336 899	288 753	48 146		7,5%	EUR	2014
SEB	339 236	102 309	236 927		3 kuu EURIBOR+3%	EUR	2016
Danske Bank	165 064	165 064			6 kuu EURIBOR+2,5%	EUR	2013
Pikaajalised laenud kokku	841 199	556 126	285 073				
Kapitalirendikohustused kokku	27 916	27 916					
Laenukohustused kokku	4 165 363	3 880 290	285 073				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	4 829 954	4 829 954			6 kuu Euribor+3,5%	EUR	2012
Citadele Banka Eesti filiaal	786 019	786 019			LIBOR+ 6%	USD	2012
SEB	694 240	694 240			6 kuu Euribor + 3,85%	EUR	2012
Nordea Bank Plc Eesti filiaal	113 152	113 152			1 päeva LIBOR+2,8%	USD	2012
Swedbank	625 651	625 651			7,5%	EUR	2012
Arvelduskrediit	868 064	868 064			8%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	7 917 080	7 917 080					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	1 173 824	147 000	1 026 824		6 kuu Euribor + 6%	EUR	2015
LHV	639 117	29 740	609 377		6 kuu Euribor + 10%	EUR	2015
Eesti Vabariik	81 464	12 476	44 971	24 017	10% lühendusest	EUR	2018
Bank DnB AS	1 806 173	281 481	1 524 692		6 kuu Euribor + 3,5%	EUR	2016
Danske Bank	407 921	242 857	165 064		6 kuu Euribor+ 3,5%	EUR	2013
Muud pangalaenud	8 648 484	1 188 110	7 460 374		6 kuu Euribor + 3%	EUR	2016
KREDEX	931 359	187 473	743 886		13%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	13 688 342	2 089 137	11 575 188	24 017			
Kapitalirendikohustused kokku							
	1 451 206	470 406	980 800				
Muud laenukohustused							
Laenud era ja juriidilistelt isikutelt	2 885 394		2 885 394			EUR	2013
Vahemusosaluse laenud	1 047 027	170 000		877 027	8%	EUR	2017
Muud laenukohustused kokku	3 932 421	170 000	2 885 394	877 027			
Laenukohustused kokku	26 989 049	10 646 623	15 441 382	901 044			

Lisa 14 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	1 173 038	1 173 038			
Võlad töövõtjatele	4 207	4 207			
Maksuvõlad	6 365	6 365			5
Muud võlad	436 153	436 153			
Intressivõlad	83 557	83 557			
Muud viitvõlad	352 596	352 596			
Saadud ettemaksed	2 296 068	2 296 068			
Muud saadud ettemaksed	2 296 068	2 296 068			
Muud võlad	4 234 457	4 234 457			
Võlad seotud isikutele	14 411 134	14 411 134			20
Kokku võlad ja ettemaksed	22 561 422	22 561 422			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 029 751	6 029 751			
Võlad töövõtjatele	221 536	221 536			
Maksuvõlad	784 571	784 571			5
Muud võlad	910 101	910 101			
Intressivõlad	11 002	11 002			
Muud viitvõlad	899 099	899 099			
Saadud ettemaksed	228 078	228 078			
Muud saadud ettemaksed	228 078	228 078			
Muud võlad	15 635 210	15 512 815	122 395		
Võlad seotud isikutele	2 710 012	1 146 037	1 563 975		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 519 259	24 832 889	1 686 370		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	50 568 557	11 543 591
Soome	2 849 775	3 698 003
Rootsi	2 056 970	2 569 744
Küpros	246 235	673 268
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	2 583 210	2 201 816
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 304 747	20 686 422
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	1 214 186	1 081 618
Hiina	0	421 254
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	5 876 127	551 828
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	7 090 313	2 054 700
Kokku müügitulu	65 395 060	22 741 122
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haagiste müük	7 380 211	8 264 442
Kuumtsinkimine	2 095 510	3 194 778
Muud tooted ja teenused	1 271 044	2 180 364
Transportteenused	0	0
Kinnisvara müük	1 107 272	2 027 900
Renditulud	194 428	42 175
Äri ja muu juhtimisalane nõustamine	0	1 304 380
Erinevad teenused	54 204	307 855
Muud	2 133 608	19 334
Lennuteenuste osutamine	1 401 444	1 950 339
Vedelgaasi müük	7 610 453	3 318 863
Gaasitarvikute ja teenuste müük	275 199	130 692
Põlevkiviõlide müük	29 929 733	0
Vedelkütuste müük	7 785 234	0
Jäätmekäitlus	2 911 697	0
Põlevkivi	1 245 023	0
Kokku müügitulu	65 395 060	22 741 122

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	91 864	358 604
Tulu sihtfinantseerimisest	15 947	0
Kasum valuutakursi muutustest	28 021	0
Nõuete ja kohustuste võõrandamisest saadud tulu	0	10 958 861
Eelnevatel perioodidel provioneeritud nõuete laekumine	1 023 030	0
Muud	217 337	352 166
Kokku muud äritulud	1 376 199	11 669 631

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	16 756 950	7 720 503
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	182 580
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	8 812 369	469 853
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	594 599	1 307 745
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 274 664	2 556 520
Energia	529 298	165 620
Elektrienergia	471 652	0
Kütus	57 646	165 620
Alltöövõtutööd	291 396	1 513 847
Transpordikulud	1 368 277	465 854
Muud	552 704	117 958
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	30 180 257	14 500 480

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	8 055 841	2 641 326
Sotsiaalmaksud	2 738 986	805 943
Kokku tööjõukulud	10 794 827	3 447 269
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1 006	150

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 226 304	-126 000
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-8 540	0
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-8 540	0
Intressitulud	3 340 395	979 987
Intressitulu laenudelt	3 340 395	979 987
Intressikulud	-4 341 401	-3 767 473
Intressikulu laenudelt	-4 341 401	-3 767 473
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	51 456	-322 343
Muud finantstulud ja -kulud	-501 259	0
Finantskulud konsolideerimisgrupi muutusest	0	-3 212 016
Kokku finantstulud ja -kulud	2 766 955	-6 447 845

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 289 290	15 341 582	0	1 563 975
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	2 158 460	1 146 037

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	53 965	38 347

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	91 873	33 691
Finantsinvesteeringud	0	5 112
Nõuded ja ettemaksud	29 922 284	13 281 243
Kokku käibevara	30 014 157	13 320 046
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 263 797	17 113 327
Nõuded ja ettemaksud	11 018 882	0
Materiaalne põhivara	693 566	502 623
Immateriaalne põhivara	0	713 682
Kokku põhivara	13 976 245	18 329 632
Kokku varad	43 990 402	31 649 678
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	584 043	875 807
Võlad ja ettemaksud	22 300 283	12 612 650
Kokku lühiajalised kohustused	22 884 326	13 488 457
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	285 073	3 175 948
Kokku pikaajalised kohustused	285 073	3 175 948
Kokku kohustused	23 169 399	16 664 405
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	407 682	407 756
Kohustuslik reservkapital	79 890	79 890
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 497 701	2 086 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 835 730	12 411 208
Kokku omakapital	20 821 003	14 985 273
Kokku kohustused ja omakapital	43 990 402	31 649 678

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	455 640	1 504 499
Muud äritulud	15 003	10 958 862
Mitmesugused tegevuskulud	-362 162	-337 146
Tööjõukulud	-76 445	-55 485
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-31 124	-38 531
Muud ärikulud	-50 900	-6 302
Kokku ärikasum (-kahjum)	-49 988	12 025 897
Finantstulud ja -kulud	5 885 718	385 311
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 835 730	12 411 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 835 730	12 411 208

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-49 988	12 025 897
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	31 124	38 531
Muud korrigeerimised	0	-10 952 789
Kokku korrigeerimised	31 124	-10 914 258
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 442 086	725 642
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	346 436	597 744
Laekunud intressid	1 421 601	171 651
Makstud intressid	-620 786	-722 786
Kokku rahavood äritegevusest	-6 313 699	1 883 890
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-270 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 741 365	-300 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	11 069 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-957 612
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 057 635	-1 257 612
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 984 019
Saadud laenude tagasimaksed	-678 341	-4 563 168
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 413	-13 572
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-685 754	-592 721
Kokku rahavood	58 182	33 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 691	134
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 182	33 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 873	33 691

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	407 756	79 890	2 087 991	2 575 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 411 208	12 411 208
Muud muutused omakapitalis			-1 572	-1 572
31.12.2011	407 756	79 890	14 497 627	14 985 273
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-11 542 763
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				5 882 404
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011				9 324 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 835 730	5 835 730
Muud muutused omakapitalis	-74		74	0
31.12.2012	407 682	79 890	20 333 431	20 821 003
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 296 520
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 160 767
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				20 685 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2013

Kadaka Varahalduse AS (registrikood: 10423960) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEITI HÄÄL	Juhatuse liige	25.06.2013
JUHAN-LAURI PARMAS	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kadaka Varahalduse AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Kadaka Varahalduse AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 30.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Kadaka Varahalduse AS finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeauditiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Kadaka Varahalduse AS (registrikood: 10423960) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 821 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 376 051
Kokku	20 197 678
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 197 678
Kokku	20 197 678

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	440520	96.68%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	14545	3.19%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6508666
Faks	+372 6508628
E-posti aadress	margot@alexela.ee