

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Kadaka Varahalduse AS

**registrikood:** 10423960

**tänava/talu nimi,** Roseni 13

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10111

**telefon:** +372 6154081

**faks:** +372 6154068

**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	14
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	19
Lisa 13 Laenukohustused	20
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 15 Müügitulu	23
Lisa 16 Muud äritulud	23
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 18 Tööjõukulud	24
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	24
Lisa 20 Seotud osapooled	25
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Lisa 25 Hinnangute muutuste mõju sidusettevõtjates	30

## TEGEVUSARUANNE

Kadaka Varahalduse AS on koostanud konsolideeritud majandusaasta aruande. Konsolideerimisgruppi kuulusid 2011 aastal järgmised ettevõtted:

Nimi	Tegevusala	Staatus	Asukoht
Kadaka Varahalduse AS	Investeeringute haldamine	emaettevõte	Tallinn
OmaKoduMaja AS	Kinnisvara arendus	Tütarettevõte 67,3%	Tallinn
Bestnet AS	Autohaagiste tootmine	Tütarettevõte 70,1%	Harjumaa
Boromir OÜ	Haldusettevõte	Tütarettevõte 77,4%	Tallinn
BaltKaz Holdings OÜ	Tootmine	Tütarettevõte 50%	Harjumaa
United Avia OÜ	Lennundus	Tütarettevõte 100%	Tallinn
Paldiski Arendamise AS	Kinnisvara arendus	Tütarettevõte 86,6%	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.

2011 aastal jätkas Kadaka Varahalduse AS tegutsemist finantsinvesteeringute haldamise alal. Seoses hinnagute olulise muutumisega ettevõtte sidusettevõtjas - Terminali Partnerite OÜ's, oli Kadaka Varahalduse AS sunnitud muutma 2011 aasta algsaldosid. Muutuste mõju on toodud käesoleva aruande lisas.

Töötajaid oli Kadaka Varahalduse AS-is 2012. aastal kaks ja nende töötasufond oli 55,4 tuhat eurot.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele on 2011. aasta jooksul makstud 46 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Müügitulu	22 741 122	13 687 963
Müügitulu muutus	66,1%	31,3%
Brutokasumi määr	56,3%	14,9%
ROA	11,8%	-9,6%
ROE	86,1%	-418,8%

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	508 017	269 737	
Finantsinvesteeringud	4 641 263	129 280	2
Nõuded ja ettemaksud	6 430 149	8 140 002	3
Varud	15 355 987	15 587 036	9
<b>Kokku käibevara</b>	<b>26 935 416</b>	<b>24 126 055</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	6 212 213	6 160 584	6
Kinnisvarainvesteeringud	7 811 060	8 930 141	10
Materiaalne põhivara	23 869 084	14 625 707	11
Immateriaalne põhivara	3 133 481	3 066 337	12
<b>Kokku põhivara</b>	<b>41 025 838</b>	<b>32 782 769</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>67 961 254</b>	<b>56 908 824</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 646 623	12 585 040	13
Võlad ja ettemaksud	24 832 889	23 967 386	14
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>35 479 512</b>	<b>36 552 426</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 342 426	14 369 071	13
Võlad ja ettemaksud	1 686 370	132 176	14
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>18 028 796</b>	<b>14 501 247</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>53 508 308</b>	<b>51 053 673</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	407 756	407 756	
Kohustuslik reservkapital	79 890	79 890	
Muud reservid	15 715	19 057	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	794 027	6 241 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 027 526	-5 447 083	25
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>9 324 914</b>	<b>1 300 730</b>	
Vähemusosalus	5 128 032	4 554 421	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>14 452 946</b>	<b>5 855 151</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>67 961 254</b>	<b>56 908 824</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	22 741 122	13 687 963	15
Muud äritulud	11 669 631	2 047 003	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 500 480	-6 749 330	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 314 402	-2 817 029	11
Tööjõukulud	-3 447 269	-2 006 184	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 370 224	-1 501 394	11
Muud ärikulud	-974 981	-623 611	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>12 803 397</b>	<b>2 037 418</b>	
Finantstulud ja -kulud	-6 447 845	-7 807 987	19
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	421 893	-4 285 091	25
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>6 777 445</b>	<b>-10 055 660</b>	
Tulumaks	-7 116	0	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>6 770 329</b>	<b>-10 055 660</b>	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8 027 526	-5 447 083	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 257 197	-4 608 575	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	12 803 397	2 037 418	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 370 224	862 286	11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-840 459	620	11
Muud korrigeerimised	-9 833 708	1 754 380	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-9 303 943</b>	<b>2 617 286</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 709 853	-725 098	
Varude muutus	231 049	-886 149	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-694 924	8 824 885	
Laekunud intressid	10 087	0	
Makstud intressid	-2 324 761	-1 651 513	
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 116	0	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>2 423 642</b>	<b>10 216 829</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 675 172	-173 377	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 439 225	3 571	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	440 175	0	10
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	0	-6 307 796	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-738 233	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 176	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-50 800	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 039 091	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-452 500	-1 907 622	8
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 538 898	
Antud laenud	-1 501 855	0	
Antud laenude tagasimaksed	117 130	0	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-3 381 763</b>	<b>-6 846 326</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	8 921 698	4 553 336	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 432 203	-6 823 442	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-81 936	-968 270	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-969 862	-214 880	
Laekumised sihtfinantseerimisest	1 554 194	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	200 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 116	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	156	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>1 184 931</b>	<b>-3 453 256</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>226 810</b>	<b>-82 753</b>	

<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	269 737	339 353	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>226 810</b>	<b>-82 753</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	11 470	13 137	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	508 017	269 737	

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
<b>31.12.2009</b>	407 756	79 890	5 920	6 241 110	14 154 147	20 888 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 137	-5 447 083	-4 608 578	-10 042 524
Muud muutused omakapitalis					-4 991 148	-4 991 148
<b>31.12.2010</b>	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
<b>31.12.2011</b>	407 756	79 890	15 715	8 821 553	5 128 032	14 452 946



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kadaka Varahalduse AS 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 üleminekuga 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.

### Vigade korrigeerimine

Seoses sellega, et Kadaka Varahalduse AS sidusettevõtte korrigeeris oma aruandes 2010 aasta saldosisid, pidi Kadaka Varahalduse AS tegema samuti algsaldode korrigeerimisi. Korrigeerimiste mõju on toodud eraldi lisas nr 23.

### 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 emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kadaka Varahalduse AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OmaKoduMaja AS, Boromir OÜ, BaltKaz Holdings OÜ, United Avia OÜ, Paldiski Arendamise AS, Baltic Exchange OÜ, Harju Tervis AS ja Bestnet AS koos tütarettevõtetega finantsnäitajad.

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.

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetushinna meetodil.

### Tütarettevõtted

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.

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 suurusel. 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 kahjumid 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 Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside 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 õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse 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 õiglasel väärtusel.

## 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 õiglasel väärtusel 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 algsele 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 investeerigu 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 soetusmaksumuses (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

elmiste 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 laekuvast summast. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases 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 (regressiõigusega 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.

Regressiõigusega 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

õiglases 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 usaldusväärselt 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 varaobjektid 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 akumuleeritud 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 investeringu osana sidusettevõttesse.

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

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

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt 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. Rendimaksud jaotatakse finantskulukuks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud

jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud 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	
31.12.2009	153 388	153 388
Soetamine	1 457	1 457
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-25 565	-25 565
<b>31.12.2010</b>	129 280	129 280
Soetamine	5 112	5 112
Muud	4 506 871	4 506 871
<b>31.12.2011</b>	4 641 263	4 641 263

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 097 503	1 848 045	4
Ostjatelt laekumata arved	2 206 379	1 990 989	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-108 876	-142 944	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	290 237	238 366	5
Muud nõuded	1 850 431	459 715	
Laenuõuded	0	186 960	
Intressinõuded	0	115 354	
Muud nõuded	1 850 431	157 401	
Ettemaksed	33 518	0	
Nõuded seotud isikute vastu	2 158 460	5 577 876	20
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>6 430 149</b>	<b>8 124 002</b>	

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	2 206 379	1 990 989
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-108 876	-142 944
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>2 097 503</b>	<b>1 848 045</b>

### Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 717	7 476	1 063
Käibemaks	290 237	436 590	230 890	459 161
Üksikisiku tulumaks		103 792		76 759
Sotsiaalmaks		192 254		149 727
Kohustuslik kogumispension		8 490		3 530
Töötuskindlustusmaksed		16 960		14 883
Maamaks		43		895
Aktsiisimaks		10 440		
Intress				9 820
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		14 285		
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>290 237</b>	<b>784 571</b>	<b>238 366</b>	<b>715 838</b>

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	4 999 157	5 108 978	7
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 208 272	944 337	8
Pikaajalised nõuded	4 784	107 269	
<b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>6 212 213</b>	<b>6 160 584</b>	

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11038336	Terminali Partnerite OÜ	Eesti	holding	42	42
11195260	United Avia OÜ	Eesti	Transpordivahendi rentimine	50	100
11905098	Bole OÜ	Eesti	tootmine	50	0
11514541	Balti Gaas OÜ	Eesti	terminali ettevõtte	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
Terminali Partnerite OÜ	4 287 075			699 578		4 986 653
United Avia OÜ	0				0	0
Bole OÜ	750 003		-750 003			0
Balti Gaas OÜ	71 900	148 053		-126 000	-81 449	12 504
<b>Kokku</b>	<b>5 108 978</b>	<b>148 053</b>	<b>-750 003</b>	<b>573 578</b>	<b>-81 449</b>	<b>4 999 157</b>

Terminali partnerite OÜ saldode kohta vata Lisa 25.

## Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
<b>31.12.2009</b>	359 371	359 371
Soetamine	588 439	588 439
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-3 473	-3 473
<b>31.12.2010</b>	944 337	944 337
Soetamine	452 500	452 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-188 565	-188 565
<b>31.12.2011</b>	1 208 272	1 208 272

## Lisa 9 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	899 130	978 920
Lõpetamata toodang	1 664 912	1 667 647
Valmistoodang	929 658	846 855
Müügiks ostetud kaubad	11 769 973	12 062 724
Ettetaksed varude eest	92 314	30 890
<b>Kokku varud</b>	<b>15 355 987</b>	<b>15 587 036</b>

2011 aastal on kontsern varusid alla hinnanud summas 182 850 eurot.

## Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2009</b>	9 609 208
Ostud ja parendused	508 098
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 187 165
<b>31.12.2010</b>	8 930 141
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-863 428
Müügid	-255 653
<b>31.12.2011</b>	7 811 060



	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	42 176	43 140
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 665	-11 877
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	440 175	

## Lisa 11 Materiaalne põhivara (eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
<b>31.12.2009</b>										
Soetusmaksumus	519 903	6 962 913	203 484	8 900 559	9 104 043	264 868	471 247	1 139 334	1 610 581	18 462 308
Akumuleeritud kulum		-477 629	-88 549	-1 684 872	-1 773 421	-227 392				-2 478 442
<b>Jääkmaksumus</b>	519 903	6 485 284	114 935	7 215 687	7 330 622	37 476	471 247	1 139 334	1 610 581	15 983 866
Ostud ja parendused	2 742	11 800		88 871	88 871	19 562		22 081	22 081	145 056
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	2 742	11 800								14 542
Muud ostud ja parendused				88 871	88 871	19 562		22 081	22 081	130 514
Amortisatsioonikulu		-222 739	-39 614	-562 414	-602 028	-35 614				-860 381
Müügid				-1 243	-1 243					-1 243
Ümberklassifitseerimised		40 676		-92 344	-92 344	51 667	-401 045	-107 053	-508 098	-508 099
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest							-401 045	401 045		
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega								-508 098	-508 098	-508 098
Muud ümberklassifitseerimised		40 676		-92 344	-92 344	51 667				-1
Muud muutused				4 436	4 436	2		-137 930	-137 930	-133 492
<b>31.12.2010</b>										
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		-659 692	-128 163	-2 327 494	-2 455 657	-211 337				-3 326 686
<b>Jääkmaksumus</b>	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					8 575
Muud muutused								-415 159	-415 159	-415 159
<b>31.12.2011</b>										
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		-919 063	-2 353 176	-3 011 861	-5 365 037	-249 216				-6 533 316
<b>Jääkmaksumus</b>	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

**Müüdud materiaalne põhivara müügihinna**

	2011	2010
Masinad ja seadmed	9 851	3 571
Muud masinad ja seadmed	9 851	3 571
Lõpetamata projektid ja ettemaksud	743 500	
Lõpetamata projektid	743 500	
<b>Kokku</b>	<b>753 351</b>	<b>3 571</b>

**Lisa 12 Immateriaalne põhivara**

(eurodes)

				Kokku
	Firmaväärtus	Arenguväljaminekud	Arvutitarkvara	
<b>31.12.2009</b>				
Soetusmaksumus	4 321 505	94 585	102 568	4 518 658
Akumuleeritud kulum			-45 978	-45 978
<b>Jääkmaksumus</b>	4 321 505	94 585	56 590	4 472 680
Ostud ja parendused		29 337	1 727	31 064
Amortisatsioonikulu			-1 891	-1 891
Mahakandmised	-1 435 516			-1 435 516
<b>31.12.2010</b>				
Soetusmaksumus	2 885 989	123 922	104 295	3 114 206
Akumuleeritud kulum			-47 869	-47 869
<b>Jääkmaksumus</b>	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
<b>31.12.2011</b>				
Soetusmaksumus	2 927 552	145 902	115 382	3 188 836
Akumuleeritud kulum			-55 355	-55 355
<b>Jääkmaksumus</b>	2 927 552	145 902	60 027	3 133 481

## Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	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
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>7 917 080</b>	<b>7 917 080</b>					
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
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>13 688 342</b>	<b>2 089 137</b>	<b>11 575 188</b>	<b>24 017</b>			
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>1 451 206</b>	<b>470 406</b>	<b>980 800</b>				
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
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	<b>3 932 421</b>	<b>170 000</b>	<b>2 885 394</b>	<b>877 027</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>26 989 049</b>	<b>10 646 623</b>	<b>15 441 382</b>	<b>901 044</b>			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank laenud	7 424 581	7 424 581			6,19 %	EUR	01.06.2011
Swedbank arvelduskrediit	950 000	950 000			8 %	EUR	10.01.2012
SEB laen	766 940	766 940			6 kuu Euribor + 3,8%	EUR	10.01.2011
Swedbank lühiajalised laenud	1 494 365	1 494 365			9 %	EUR	31.05.2011
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	10 635 886	10 635 886					
Pikaajalised laenud							
Swedbank laenud	9 845 553	1 432 704	6 237 989	2 174 860	6 kuu euribor + 3 %	EUR	11.07.2016
Muud võlad	536 563		536 563				
Seotud isikud	2 343 676		2 343 676				
Danske Bank laenud	1 320 824	147 000	1 173 824		6,5 %	EUR	08.01.2015
Eesti vabariik	276 472	44 863	130 771	100 838	10%	EUR	10.11.2018
EAS toetus	569 709	69 056	500 653				
Kredex	894 763	68 172	826 591		13%	EUR	31.07.2014
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	15 787 560	1 761 795	11 750 067	2 275 698			
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	530 665	187 359	343 306				
<b>Laenukohustused kokku</b>	26 954 111	12 585 040	12 093 373	2 275 698			

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid:

1. Kinnistule Keila vallas, Lehola külas summas 1 917 349 EUR
2. Kinnistule Paldiskis summas 8 628 073 EUR
3. Reola Gaas AS le kuuluvatele kinnistutele summas minimaalselt 343 470 EUR
4. Kinnistutele Tallinnas, Paldiskis ja Kiili vallas kogusummas 16 457 249 EUR

Kommertspant ettevõtte varudele summas 5 579 052 EUR ja transpordivahedile hetke turuhinnas.

Samuti on laenude tagatiseks panditud Kadaka Varahalduse AS omanduses olevad osalused Bestnet AS`is, Terminali Partnerite OÜ`s

## Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 029 751	3 456 616	
Võlad töövõtjatele	221 536	172 255	
Maksuvõlad	784 571	715 838	5
Muud võlad	19 255 323	19 715 075	
Intressivõlad	11 002	9 106	
Muud viitvõlad	899 099	0	
Võlad seotud isikutele	0	6 574 511	20
Muud võlad	16 658 852	12 999 282	
Muud pikaajalised võlad	1 686 370	132 176	
Saadud ettemaksed	228 078	39 778	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>26 519 259</b>	<b>24 099 562</b>	

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 543 591	4 610 316
Soome	3 698 003	3 700 178
Rootsi	2 569 744	2 638 214
Läti	0	339 320
Küpros	673 268	299 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	2 201 816	259 398
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>20 686 422</b>	<b>11 846 805</b>
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	1 081 618	1 666 908
Hiina	421 254	174 250
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	551 828	0
<b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b>	<b>2 054 700</b>	<b>1 841 158</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>22 741 122</b>	<b>13 687 963</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haagiste müük	8 264 442	8 589 331
Kuumtsinkimine	3 194 778	1 622 822
Muud tooted ja teenused	2 180 364	966 284
Transportteenused	258 655	301 779
Kinnisvara müük	2 027 900	579 272
Renditulud	42 175	60 234
Äri ja muu juhtimisalane nõustamine	1 304 380	1 110 544
Erinevad teenused	49 230	154 868
Muud	19 304	302 829
Lennuteenuste osutamine	1 950 339	0
Vedelgaasi müük	3 318 863	0
Gaasitarvikute ja teenuste müük	130 692	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>22 741 122</b>	<b>13 687 963</b>

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	358 604	2 328	11
Nõuete ja kohustuste võõrandamisest saadud tulu	10 958 861	1 931 343	
Muud	352 166	113 332	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>11 669 631</b>	<b>2 047 003</b>	

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	7 720 503	4 471 311
Varude allahindlus ja mahakandmine	182 580	575 204
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	469 853	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	1 307 745	318 024
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 556 520	473 327
Energia	165 620	0
Kütus	165 620	0
Alltöövõtutööd	1 513 847	457 940
Transpordikulud	465 854	453 524
Muud	117 958	0
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>14 500 480</b>	<b>6 749 330</b>

## Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 641 326	1 507 987
Sotsiaalmaksud	805 943	498 198
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>3 447 269</b>	<b>2 006 185</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	150	164

## Lisa 19 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-126 000	-3 324 244
Intressitulud	979 987	457 431
Intressitulu laenudelt	979 987	457 431
Intressikulud	-3 767 473	-3 552 876
Intressikulu laenudelt	-3 767 473	-3 552 876
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-322 343	-167 417
Muud finantstulud ja -kulud	0	-57 364
Finantskulud konsolideerimisgrupi muutusest	-3 212 016	-1 163 517
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-6 447 845</b>	<b>-7 807 987</b>



## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad			5 219 954	281 211
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		1 563 975		1 222 064
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 158 460	1 146 037	357 923	7 414 911

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 689	16 308

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2011	2010
Arvestatud tasu	38 347	38 347

## Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	33 691	134
Finantsinvesteeringud	5 112	129 280
Nõuded ja ettemaksed	13 281 243	14 187 885
<b>Kokku käibevara</b>	<b>13 320 046</b>	<b>14 317 299</b>
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	17 113 327	7 560 434
Materiaalne põhivara	502 623	541 154
Immateriaalne põhivara	713 682	713 682
<b>Kokku põhivara</b>	<b>18 329 632</b>	<b>8 815 270</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>31 649 678</b>	<b>23 132 569</b>
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	875 807	2 159 791
Võlad ja ettemaksed	12 612 650	16 018 080
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>13 488 457</b>	<b>18 177 871</b>
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 175 948	2 379 061
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>3 175 948</b>	<b>2 379 061</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>16 664 405</b>	<b>20 556 932</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	407 756	407 756
Kohustuslik reservkapital	79 890	79 890
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 086 419	4 474 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 411 208	-2 386 211
<b>Kokku omakapital</b>	<b>14 985 273</b>	<b>2 575 637</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>31 649 678</b>	<b>23 132 569</b>

## Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	1 504 499	1 693 571
Muud äritulud	10 958 862	1 935 668
Mitmesugused tegevuskulud	-337 146	-388 274
Tööjõukulud	-55 485	-103 588
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-38 531	-39 614
Muud ärikulud	-6 302	-879
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>12 025 897</b>	<b>3 096 884</b>
Finantstulud ja -kulud	385 311	-5 483 095
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>12 411 208</b>	<b>-2 386 211</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>12 411 208</b>	<b>-2 386 211</b>

## Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	12 025 897	3 096 884
<b>Korrigeerimised</b>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	38 531	39 614
Muud korrigeerimised	-10 952 789	-539 688
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-10 914 258</b>	<b>-500 074</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	725 642	-5 295 994
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	597 744	2 468 375
Laekunud intressid	171 651	0
Makstud intressid	-722 786	-591 815
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 883 890</b>	<b>-822 624</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-300 000	-1 457
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-957 612	-633 819
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 728 077
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 257 612</b>	<b>1 092 801</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	3 984 019	1 579 735
Saadud laenude tagasimaksed	-4 563 168	-1 839 935
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-13 572	-15 981
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-592 721</b>	<b>-276 181</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>33 557</b>	<b>-6 004</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	134	6 138
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>33 557</b>	<b>-6 004</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	33 691	134

## Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2009</b>	407 756	79 890	4 474 202	4 961 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 386 211	-2 386 211
<b>31.12.2010</b>	407 756	79 890	2 087 991	2 575 637
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 271 231
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 996 324
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010</b>				<b>1 300 730</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 411 208	12 411 208
Muud muutused omakapitalis			-1 572	-1 572
<b>31.12.2011</b>	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
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011</b>				<b>9 324 914</b>

## Lisa 25. Hinnangute muutuse mõju sidusettevõtjates

### Konsolideeritud aruandes

	Saldo 2010.a	Muutuste mõju	Muudetud saldo 2011 a. Aruandes
<u>Mõju bilansile</u>			
<b>VARAD</b>	<b>59 692 611</b>	<b>-2 783 787</b>	<b>56 908 824</b>
sh. Pikaajalised finantsinvesteeringud	8 944 371	-2 783 787	6 160 584
<b>OMAKAPITAL</b>	<b>8 638 938</b>	<b>-2 783 787</b>	<b>5 855 151</b>
Aruandeaasta kahjum	-2 663 296	-2 783 787	-5 447 083
<u>Mõju kasumiaruandele</u>			
Kahjum investeeringutelt sidusettevõtjatesse	-1 501 304	-2 783 787	-4 285 091
<b>Aruandeaasta kasum</b>	<b>-7 271 873</b>	<b>-2 783 787</b>	<b>-10 055 660</b>
sh. Emaettevõtja aktsionäride osa kasumist	-2 663 296	-2 783 787	-5 447 083

### Emaettevõtte aruandes

	Saldo 2010.a	Muutuste mõju	Muudetud saldo 2011 a. Aruandes
<u>Mõju bilansile</u>			
<b>VARAD</b>	<b>25 916 356</b>	<b>-2 783 787</b>	<b>23 132 569</b>
sh. Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 344 221	-2 783 787	7 560 434
<b>OMAKAPITAL</b>	<b>5 359 424</b>	<b>-2 783 787</b>	<b>2 575 637</b>
Aruandeaasta kahjum	397 576	-2 783 787	-2 386 211
<u>Mõju kasumiaruandele</u>			
Finantstulud ja -kulud	-2 699 308	-2 783 787	-5 483 095
<b>Aruandeaasta kasum</b>	<b>397 576</b>	<b>-2 783 787</b>	<b>-2 386 211</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Kadaka Varahalduse AS (registrikood: 10423960) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN-LAURI PARMAS	Juhatuse liige	29.06.2012
HEITI HÄÄL	Juhatuse liige	28.06.2012

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kadaka Varahalduse AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Kadaka Varahalduse AS kontserni raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 30, on kaasatud käesolevale aruandele.

## 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 arvnaajate 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 auditiprotseduure, 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 auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud kontserni raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Kadaka Varahalduse AS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et Kadaka Varahalduse AS korrigeeris 2010.a. algsaldosid, mis tulenes sidusettevõtte algsaldode muutmisest. Nimetatud korrigeerimiste mõju on esitatud lisas 23. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeauditiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

28.06.2012



## Audiitorite digitaalallkirjad

Kadaka Varahalduse AS (registrikood: 10423960) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	28.06.2012

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	794 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 027 526
<b>Kokku</b>	<b>8 821 553</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 821 553
<b>Kokku</b>	<b>8 821 553</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	1496680	99.48%	Jah

## Sidevahendid

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