

Majandusaasta aruanne

KADAKA VARAHALDUSE AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2010

Äriregistri kood 10423960
Aadress: Roseni 13, Tallinn 10111
Telefon: 6 154 081
Faks: 6 154 068
Elektronpost
Põhitegevusala: Investeeringute ja kinnisvara haldamine
Juhatuse liikmed: Heiti Hääl
Juhan-Lauri Parmas
Audiitorkontroll: Rein Randmets- Ectus Finance OÜ

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Raha ja pangakontod	13
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Nõuded seotud isikute vastu	14
Lisa 7 Maksud	14
Lisa 8 Varud	15
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 10 Sidusettevõtted	15
Lisa 11 Muud aktsiad ja väärtpaberid	15
Lisa 12 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	16
Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 14 Materiaalne põhivara	17
Lisa 15 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 16 Võlakohustused	18
Lisa 17 Kapitalirent	19
Lisa 18 Pangalaenu	20
Lisa 19 Võlakirjad	20
Lisa 20 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 21 Omakapital	21
Lisa 22 Müügitulu	21
Lisa 23 Laenu tagatised ja panditud varad	22
Lisa 24 Potentsiaalsed kohustused	22
Lisa 25 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 26 Emaettevõtte aruanded	24
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	28
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	29
JUHATUSE ALLKIRJAD 2010. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	30
Tegevusalad Eesti majanduse klassifikaatori EMTAK koodi järgi	31

TEGEVUSARUANNE

Kadaka Varahalduse AS on koostanud konsolideeritud majandusaasta aruande. Konsolideerimisgruppi kuulusid 2010 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
Juhtimise Partnerid OÜ	Haldusettevõte	Tütarettevõte 56%	Tallinn

Lisaks on tütarettevõtted Bestet AS ja OmaKoduMaja AS koostanud samuti konsolideeritud aruande koos oma tütarettevõtetega.

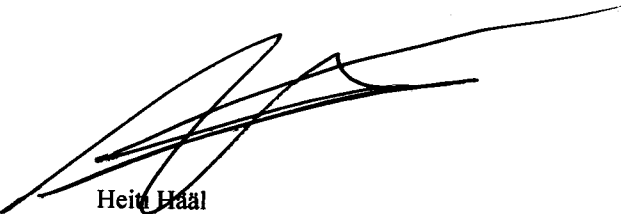
2010 aastal jätkas Kadaka Varahalduse AS tegutsemist finantsinvesteeringute haldamise alal.

Töötajaid oli Kadaka Varahalduse AS-is 2010. aastal kaks ja nende töötasufond oli 613,4 tuhat krooni.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele liikmetele on 2010. aasta jooksul makstud 600 tuhat krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu	163 079 400	179 320 939
Müügitulu muutus	-9,1%	-41,7%
Brutokasumi määr	6,1%	-0,2%
ROA	1,5%	-6,3%
ROE	5,0%	-24,0%



Heiti Hääl
juhatuse esimees

Bilanss
(kroonides)**AKTIVA**

KÄIBEVARA	Lisad	31.12.2010	31.12.2009
Raha	1	4 220 469	5 309 722
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	2 022 800	2 400 000
Nõuded ja ettemaksed	3	127 363 354	116 018 033
Varud	8	243 884 117	238 893 963
KÄIBEVARA KOKKU		377 490 740	362 621 718
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9	139 948 991	271 410 478
Kinnisvarainvesteeringud	13	139 726 348	150 351 438
Materiaalne põhivara	14	228 842 585	250 093 174
Immateriaalne põhivara	15	47 977 744	69 982 243
PÕHIVARA KOKKU		556 495 668	741 837 333
AKTIVA KOKKU		933 986 408	1 104 459 051

PASSIVA

	Lisad	31.12.2010	31.12.2009
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenud	16	196 913 091	142 305 780
Võlad ja ettemaksed	20	375 008 108	254 385 862
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		571 921 199	396 691 642
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	16	224 827 103	380 928 367
Muud pikaajalised võlad		2 068 101	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		226 895 204	380 928 367
KOHUSTUSED KOKKU		798 816 403	777 620 009
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital nimiväärtuses	21	6 380 000	6 380 000
Kohustuslik reservkapital		1 250 000	1 250 000
Valuutakursside mõju		298 179	92 622
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		97 652 147	81 396 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-41 671 525	16 255 389
Emaettevõtte omanikele kuuluv kapital		63 908 801	105 374 769
Vähemusosa		71 261 204	221 464 273
KOKKU OMAKAPITAL		135 170 005	326 839 042
PASSIVA KOKKU		933 986 408	1 104 459 051



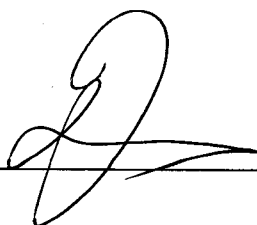
Kasumiaruanne

		kroonides	
		2010	2009
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 21	214 170 082	163 079 400
Muud äritulud		32 028 630	2 402 826
ÄRITULUD KOKKU		246 198 712	165 482 226
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		105 604 070	83 657 245
Mitmesugused tegevuskulud		44 076 931	22 404 924
Tööjõukulud		31 389 966	34 368 007
Kulum	Lisa 14	23 491 713	11 700 571
Muud ärikulud		9 757 388	3 422 215
ÄRIKULUD KOKKU		214 320 068	155 552 962
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		31 878 644	9 929 264
FINANTSTULUD JA -KULUD		-145 658 743	-25 810 822
finantstulud ja -kulud seotud ettevõtete aktsiatelt ja osadelt		-93 708 484	13 220 553
intressikulud		-55 590 435	-57 024 161
muud finantstulud ja -kulud		3 640 176	17 992 786
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		-113 780 099	-15 881 558
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-113 780 099	-15 881 558
Vähemusosalus		72 108 574	32 136 947
KONTSERNI PUHASKASUM		-41 671 525	16 255 389



Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
 (kroonides)

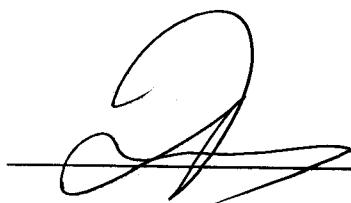
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2010	2009
Ärikasum	31 878 644	9 929 264
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja allahindlus	13 491 844	11 692 120
Varude allahindlus	8 875 000	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	18 575 090	0
Kasum põhivara müügist	9 695	147 353
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	72 830 273	21 768 737
Nõuded ja ettemaksed (+/-)	-11 345 321	16 999 066
Varud (+/-)	-13 865 154	17 781 730
Võlad ja ettemaksed (+/-)	138 079 441	-14 326 377
Põhitegevuse genereeritud raha	185 699 239	42 223 156
Intressimaksed	-25 840 573	-27 135 241
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	159 858 666	15 087 915
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Konsolideerimisgrupi muutusest tekkinud rahavood	-98 695 558	11 440 149
Põhivara soetamine	-2 226 738	-26 858 373
Põhivara müük	55 871	0
Immateriaalse põhivara soetamine	-486 032	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	0	-16 720 000
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	24 078 527	41 132 589
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	-29 825 004	-10 468 228
Lühiajaliste investeeringute soetamine	-22 800	2 000 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-107 121 734	526 137
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Võlakirjade emisioon	0	27 827 165
Võlakirjade lunastamine	-27 827 165	-44 206 432
Arvelduskrediidi jäägi muutus	-15 150 134	10 007 488
Laenu võtmine	71 244 211	14 000 000
Laenude tagasimaksmine	-78 936 513	-14 495 258
Kapitalirendimaksed tasumine	-3 362 141	-4 583 772
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-54 031 742	-11 450 809
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-1 294 810	4 163 243
RAHA ALGJÄÄK	5 309 722	1 117 896
Valuutakursside mõju	205 557	28 583
RAHA LÕPPJÄÄK	4 220 469	5 309 722



Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Valuutakur- sside mõju	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Vähemusosa	kroonides Kokku
Seisuga 01.01.09	6 380 000	1 250 000	64 039	126 942 143	-71 708 664	236 187 403	299 114 921
Makstud dividendid	0	0	0	0	0		
Konsolideerimisgrupi muutusest-tu	0	0	0	0	0	43 577 096	
Eelmise perioodi kasum	0	0	0	-45 545 385	71 708 664	-26 163 279	
2009.a. kasum	0	0	28 583	0	16 255 389	-32 136 947	
Seisuga 31.12.09	6 380 000	1 250 000	92 622	81 396 758	16 255 389	221 464 273	326 839 042
Seisuga 01.01.10	6 380 000	1 250 000	92 622	81 396 758	16 255 389	221 464 273	326 839 042
Konsolideerimisgrupi muutusest-tu	0	0	0	0	0	-45 957 548	
Eelmise perioodi kasum	0	0	0	16 255 389	-16 255 389	-32 136 947	
2010.a. kasum	0	0	205 557	0	-41 671 525	-72 108 574	
Seisuga 31.12.10	6 380 000	1 250 000	298 179	97 652 147	-41 671 525	71 261 204	135 170 005

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 21.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Kadaka Varahalduse AS 2010. 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Kadaka Varahalduse AS on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Konsolideerimise põhimõtted

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.

2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kadaka Varahalduse AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Juhtimise Partnerid OÜ, OmaKoduMaja AS ja Bestnet AS koos tütarettevõtetega finantsnäitajad.

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

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse 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

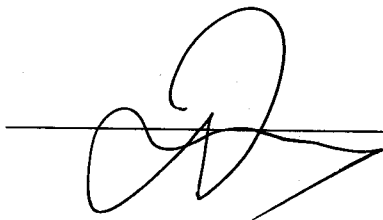
Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

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 suurusele. 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 investeeringu 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 ja raha ekvivalendid

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasest 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 õiglasest väärtuses.

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 eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

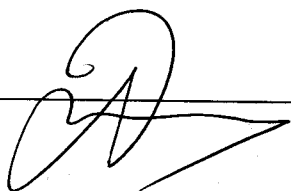
Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest 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 finantseerimistehingut (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.

Tütar- ja sidusettevõtted

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

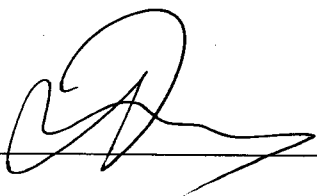
Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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.

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-aastaselt 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 põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööega üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 otstarbekohasesse 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
Firmaväärtus	20 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 investeeringu 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 kohelelt kasumiaruandes tuluna.

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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

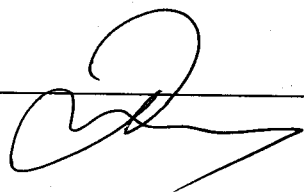
Finantskohustused

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

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.



Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tulude arvestus

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 1 Raha ja pangakontod

	2010	2009
Sularaha kassas	0	222 481
Pangakontod	4 220 469	5 087 241
Kokku	4 220 469	5 309 722

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

Kontsern

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Aktsiad ja osad	2 022 800	2 400 000
Sh. Boromir OÜ	2 022 800	2 000 000
Muud	0	400 000
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid		
õiglases väärtuses kokku	2 022 800	2 400 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu (lisa 4)	28 915 618	12 653 988
Maksude ettemaksed (lisa 7)	3 729 613	2 851 753
Nõuded seotud isikute vastu (lisa 6)	87 274 804	93 792 438
Muud nõuded (lisa 5)	7 195 273	6 364 415
Ettemaksed	248 046	355 440
	127 363 354	116 018 033

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	31 152 201	14 865 598
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 236 583	-2 211 610
Nõuded ostjate vastu kokku	28 915 618	12 653 988

Eelmistel perioodidel ebatõenäoliseks tunnistatud ning kuluks kantud nõudeid 2010 majandusaastal ei laekunud.

Lisa 5 Muud nõuded

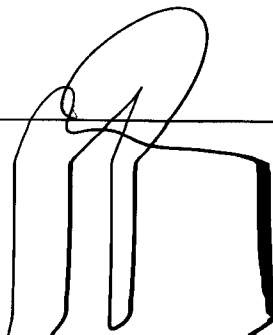
	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised laenud	2 925 393	2 669 488
Nõuded aruandvatele isikutele	420 262	60 957
Intressid	1 804 905	1 546 324
Muud lühiajalised nõuded	2 044 713	2 087 646
	7 195 273	6 364 415

Lisa 6 Nõuded seotud isikute vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 25)	81 674 525	90 969 818
Nõuded muude seotud ettevõtete vastu (lisa 25)	5 600 279	2 822 620
	87 274 804	93 792 438

Lisa 7 Maksud

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	3 612 649	7 184 306	2 851 753	4 334 738
Ettevõtte tulumaks	116 964	16 630	0	83 378
Üksikisiku tulumaks	0	1 201 015	0	731 091
Sotsiaalmaks	0	2 342 715	0	1 276 913
Kohustuslik kogumispension	0	55 238	0	4 453
Töötukindlustus	0	232 873	0	124 755
Maamaks	0	13 998	0	0
Intressid	0	152 661	0	2 541
Kokku	3 729 613	11 200 436	2 851 753	6 557 869



Lisa 8 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	15 316 771	10 097 830
Lõpetamata toodang	26 093 010	20 226 889
Valmistoodang	13 250 399	11 101 466
Müügiks ostetud kaubad (teenused)	188 740 620	191 638 490
Ettemaksed tarnijatele	483 317	5 829 288
Varud kokku	243 884 117	238 893 963

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtete aktsiad ja osad (lisa 10)	123 494 942	264 119 139
Muud aktsiad ja väärtpaberid (lisa 11)	14 775 660	5 622 950
Muud pikaajalised nõuded (lisa 12)	1 678 389	1 668 389
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	139 948 991	271 410 478

Lisa 10 Sidusettevõtted

2010. a omas Kadaka Varahalduse AS osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

	Riik	Kadaka Varahalduse osa	Osalus	kroonides
Terminali Partnerite OÜ	Eesti	110 634 942	30,5%	
United Avia OÜ	Eesti	0	50,0%	
Bole OÜ	Eesti	11 735 000	50,0%	
Balti Gaas OÜ	Eesti	1 125 000	45,0%	
Seisuga 31.12.10	0	123 494 942		
	Riik	Kadaka Varahalduse osa	Osalus	
Alexela Logistics AS	Eesti	264 119 139	30,5%	
Balti Gaas OÜ	Eesti	0	45,0%	
Seisuga 31.12.09	0	264 119 139		

Lisa 11 Muud aktsiad ja väärtpaberid

2010. a omas Kadaka Varahalduse AS osalusi järgmistes ettevõtetes:

	Riik	2010	2009
Rocca al Mare Suurhall B aktsia	Eesti	1 100 000	1 100 000
Looduskauni Pakri OÜ	Eesti	3 000 000	0
Bestnet AS tütar	Ukraina	107 061	0
Alexela Nord Ltd	Küpros	0	54 341
Ramelow OÜ	Eesti	10 100 000	4 000 000
Nordic Hotels AS	Eesti	468 599	468 599
Kokku	0	14 775 660	5 622 940



Lisa 12 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

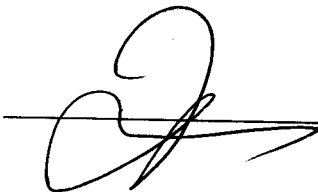
	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul üle 5 aasta		
31.12.2010					
Eesti juriidilised isikud	1 514 100	0	1 514 100	0	6%
Pangadeposiidid	164 289		164 289		
Kokku	1 678 389	0	1 678 389	0	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul üle 5 aasta		
31.12.2009					
Eesti juriidilised isikud	1 668 389	0	1 668 389	0	8%
Kokku	1 668 389	0	1 668 389	0	

Kõik ettevõtte pikaajalised nõuded on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 01.01.2009	129 631 347
Konsolideerimisgrupi muutustest tulenev	4 000 091
Soetamine 2009	16 720 000
Saldo 31.12.2009	150 351 438
Saldo 01.01.2010	150 351 438
Ümberhindlus	-18 575 090
Soetamine 2010	7 950 000
Saldo 31.12.2010	139 726 348

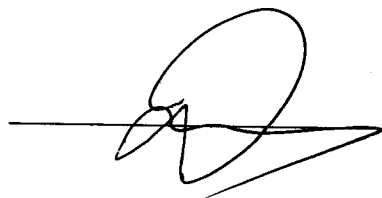


Lisa 14 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpeta-mata ehitus	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2009	117 080 635	142 447 319	4 144 278	7 373 420	17 826 704	288 872 356
Soetamine	184 634	1 390 523	306 081	0	345 500	2 226 738
Mahakandmine (-)	0	-139 918	0	-7 373 420	7 373 420	-139 918
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvest.	0	0	0	0	-7 950 000	-7 950 000
Tagasimaksed	0	0	0	0	-2 115 265	-2 115 265
Soetusmaksumus 31.12.2010	117 265 269	143 697 924	4 450 359	0	15 480 359	280 893 911
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	7 473 264	27 748 010	3 557 908	0	0	38 779 182
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	3 485 101	9 419 697	557 242	0	0	13 462 040
Müüdud põhivara kulum (-)	0	-69 419	0	0	0	-69 419
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	-120 477	0	0	0	-120 477
Korrigeerimised	-636 433	1 444 871	-808 438	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	10 321 932	38 422 682	3 306 712	0	0	52 051 326
Jääkmaksumus 31.12.2009	109 607 371	114 699 309	586 370	7 373 420	17 826 704	250 093 174
Jääkmaksumus 31.12.2010	106 943 337	105 275 242	1 143 647	0	15 480 359	228 842 585
Soetusmaksumus 31.12.2008	35 336 486	125 470 281	3 526 350	80 342 056	17 826 704	262 501 877
Soetamine	81 744 149	17 393 162	687 698	-72 968 636	0	26 856 373
Mahakandmine (-)	0	-416 124	-69 770	0	0	-485 894
Soetusmaksumus 31.12.2009	117 080 635	142 447 319	4 144 278	7 373 420	17 826 704	288 872 356
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	4 786 979	19 716 953	2 923 671	0	0	27 427 603
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	2 686 285	8 313 782	690 053	0	0	11 690 120
Müüdud põhivara kulum (-)	0	-137 668	0	0	0	-137 668
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	-145 057	-55 816	0	0	-200 873
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	7 473 264	27 748 010	3 557 908	0	0	38 779 182
Jääkmaksumus 31.12.2008	30 549 507	105 753 328	602 679	80 342 056	17 826 704	235 074 274
Jääkmaksumus 31.12.2009	109 607 371	114 699 309	586 370	7 373 420	17 826 704	250 093 174

Kasumiaruandes kulumi real kajastatud summa 23 491 713 sisaldab ka immateriaalse vara amortisatsiooni summas 29 583 ja kinnisvarainvesteeringu allahindlust 10 000 090 krooni.

Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon lisas 23.

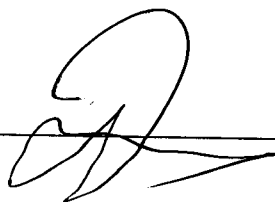


Lisa 15 Immateriaalne põhivara

	Ostetud			
	programmid	Ettemaksud	Firmaväärtus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	1 312 684	0	58 973 278	60 285 962
Akumuleeritud kulum	-708 947	0	0	-708 947
Jääkmaksumus	603 737	0	58 973 278	59 577 015
2008.a. toimunud muutused				
Soetused ja parendused	292 157	1 479 933	8 643 588	10 415 678
Kulum	-10 450	0	0	-10 450
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	1 604 841	1 479 933	67 616 866	70 701 640
Akumuleeritud kulum	-719 397	0	0	-719 397
Jääkmaksumus	885 444	1 479 933	67 616 866	69 982 243
2010.a. toimunud muutused				
Soetused ja parendused	27 000	459 032	0	486 032
Kulum	-29 583	0	0	-29 583
Mahakandmised	0	0	-22 460 948	-22 460 948
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 631 841	1 938 965	45 155 918	48 726 724
Akumuleeritud kulum	-748 980	0	0	-748 980
Jääkmaksumus	882 861	1 938 965	45 155 918	47 977 744

Lisa 16 Võlakohustused

	Lühiajaline		kroonides Pikaajaline	
	2010	2009	2010	2009
Pikaajalised pangalaenu (lisa 18)	27 566 100	19 785 941	174 389 583	261 723 223
Võlakirjad (lisa 19)	0	23 653 090	0	0
Lühiajalised pangalaenu (lisa 18)	166 415 457	95 576 967	0	0
Liisingud (lisa 17)	2 931 534	3 289 782	5 371 574	8 119 341
Võlad seotud isikutele (lisa 25)	0	0	36 670 554	102 171 790
Muud võlad	0	0	8 395 392	8 914 013
Seisuga 31.12.2009	196 913 091	142 305 780	224 827 103	380 928 367



Lisa 17 Kapitalirent

Kapitalirent

Kapitalirendi kohustus	Masinad ja seadmed
Kohustus seisuga 31.12.2010	
sh makseperiood alla 1 aasta	2 931 534
sh makseperiood 1-5 aastat	5 371 574
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	3 362 141
Aruandeperioodil makstud intressid	260 792
Maksetähtajad	Iga kuu
Keskmine intressimäär	4,4-6,6%
Kohustus seisuga 31.12.2010	8 303 108

Kapitalirent

Kapitalirendi kohustus	Masinad ja seadmed
Kohustus seisuga 31.12.2009	
sh makseperiood alla 1 aasta	3 289 783
sh makseperiood 1-5 aastat	8 119 340
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	4 583 772
Aruandeperioodil makstud intressid	648 130
Maksetähtajad	Iga kuu
Keskmine intressimäär	4,6-6,6%
Kohustus seisuga 31.12.2009	11 409 123



Lisa 18 Pangalaenud

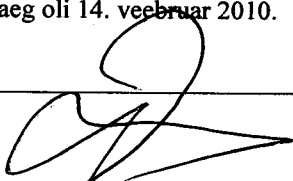
	Saldo 31.12.2010	Tagasimakse tähtaeg			Tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Swedbank arvelduskrediit	14 864 270	14 864 270	0	0	10.01.2012	8,00%
SEB	11 999 999	11 999 999	0	0	10.01.2011	6 euribor+3,8%
Danske Bank AS lühiajalised laenud	116 169 456	116 169 456	0	0	1.06.2011	6,19%
Swedbank lühiajalised laenud	23 381 732	23 381 732	0	0	31.05.2010	9,00%
Kokku	166 415 457	166 415 457	0	0		
Pikaajalised laenud						
Danske Bank AS	20 666 407	2 300 050	18 366 357	0	8.01.2015	6,50%
Eesti Vabariik	4 325 844	701 952	2 046 118	1 577 774	10.11.2018	10,0%
Swedbank	154 049 420	22 416 947	97 603 314	34 029 159	11.07.2016	6 euribor+3%
EAS toetus	8 914 012	1 080 486	7 833 526	0		
Kredex	14 000 000	1 066 665	12 933 335	0	31.07.2014	13,00%
Kokku	201 955 683	27 566 100	138 782 650	35 606 933		
Liisingud	8 303 108	2 931 534	5 371 574	0	kuni 2014	4,7%-6,6%
Kokku	376 674 248	196 913 091	144 154 224	35 606 933		

	Saldo 31.12.2009	Tagasimakse tähtaeg			Tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Swedbank arvelduskrediit	30 014 404	30 014 404	0	0	10.01.2010	8,50%
Swedbank lühiajalised laenud	35 100 003	35 100 003	0	0	10.01.2010	8,50%
Danske Bank AS lühiajalised laenud	14 000 060	14 000 060	0	0	1.06.2010	6,19%
Muud laenud	16 462 500	16 462 500	0	0	31.05.2010	9,00%
Kokku	95 576 967	95 576 967	0	0		
Pikaajalised laenud						
Danske Bank AS	22 966 458	2 300 050	20 666 408	0	8.01.2015	6,50%
Eesti Vabariik	1 708 380	207 684	830 736	669 960	10.11.2018	10,00%
Swedbank	121 219 909	17 278 207	103 941 702	0	23.10.2013	6 euribor+13%
Danske Bank	109 614 418	0	109 614 418	0	15.03.2011	7,46%
SEB	11 999 999	0	11 999 999	0	10.01.2011	6 euribor+3,85%
Kredex	14 000 000	0	14 000 000	0	31.07.2014	13,00%
Kokku	281 509 164	19 785 941	261 053 263	669 960		
Liisingud	11 409 123	3 289 782	8 119 341	0	0 kuni 2014	4,7%-6,6%
Kokku	388 495 254	118 652 690	269 172 604	669 960		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või Eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 23.

Lisa 19 Võlakirjad

Kadaka Varahalduse AS on emiteerinud 2 068 võlakirja nominaalhinnaga 731 eurot võlakiri. Võlakirjade lunastustähtaeg oli 14. veebruar 2010.



Lisa 20 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	54 084 283	30 097 510
Maksuvõlad (lisa 7)	11 200 436	6 557 869
Saadud ettemaksud	622 384	1 189 057
Võlad muudele seotud isikutele (lisa 25)	102 868 742	78 077
Võlad töövõtjatele	2 695 211	2 187 796
Muud võlad (Võlgnevus muudele juriidilistele isikutele)	203 394 573	213 634 814
Intressivõlad	142 479	640 740
Võlad ja ettemaksted kokku	375 008 108	254 385 873

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 21 Omakapital

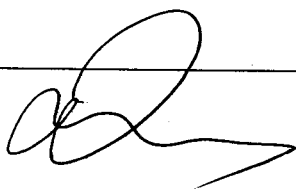
	31.12.2010	31.12.2009
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	6 380 000	6 380 000
Aktsiate arv (tk)	638 000	638 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Lisa 22 Müügitulu

KADAKA VARAHALDUSE AS müügitulu jaguneb järgnevalt:

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2010		2009	
Haagiste müük (EMTAK 29202)	134 393 821	62,8%	107 968 166	66,2%
Kuumtsinkimine (EMTAK 26611)	25 391 649	11,9%	11 363 366	7,2%
Muud tooted ja teenused (EMTAK 25119)	15 119 052	7,1%	11 683 327	7,2%
Transportteenused (EMTAK 49411)	4 721 809	2,2%	3 588 874	2,2%
Kinnisvara müük (EMTAK 68101)	4 696 975	2,2%	9 235 195	5,7%
Kinnisvara ostu, müügi vahendamine tasu eest (EMTAK 68311)	4 366 667	2,0%	0	
Renditulud (EMTAK 68102)	942 460	0,4%	0	
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221)	17 376 236	8,1%	0	
Teenused	2 423 153	1,1%	4 975 265	2,8%
Muud	4 738 260	2,2%	14 264 667	8,7%
Kokku	214 170 082	100%	163 079 400	100%

Müügitulu geograafia:	2010		2009	
Eesti	72 135 775	33,7%	66 335 947	40,7%
Soome	57 895 207	27,0%	44 518 308	27,3%
Rootsi	41 279 085	19,3%	30 883 386	18,9%
Norra	26 081 446	12,2%	17 473 995	10,7%
Läti-Leedu	5 309 204	2,5%	2 049 863	1,3%
Küpros	4 684 260	2,2%	0	0%
Muud	6 785 105	3,2%	1 817 901	1,1%
Kokku	214 170 082	100%	163 079 400	100%



Lisa 23 Laenude tagatised ja panditud varad

KADAKA VARAHALDUSE AS poolt saadud pangalaenu 31. Detsember 2010 seisuga 421 768 190 (31. detsembri 2009 seisuga 505 178 355 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Kadaka Varahalduse AS omanduses olevad tütar-, sidus- ja muude ettevõtete aktsiad alljärgnevalt
Bestnet AS 55 761 aktsiat
Juhtimise Partnerite OÜ osa
Terminali Partnerite OÜ osa
2. Hüpoteek kinnistule Keila vallas Leholas summas 30 000 000 krooni
3. Hüpoteek kinnistule Vasalemma vallas Rummus summas 2 500 000 krooni
4. Hüpoteek Kiili vallas summas 176 300 000 krooni
5. Hüpoteek kinnistule Tallinnas summas 48 500 000 krooni
6. Hüpoteek kinnistutele Paldiskis summas 152 600 000 krooni
7. Kommertspant ettevõtte varudele summas 20 000 000 krooni

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2009.

Lisa 24 Potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2010 järgmised garantii- ja käenduslepingud:

1. Seisuga 31. detsember 2010 on KADAKA VARAHALDUSE AS käendanud oma endiste töötajate poolt pankadest võetud laene summas 243 000 krooni.

Lisa 25 Tehingud seotud osapooltega

KADAKA VARAHALDUSE AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

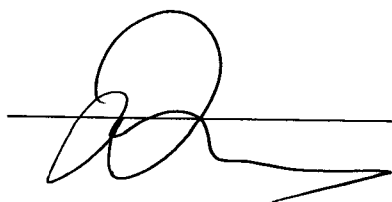
KADAKA VARAHALDUSE AS on 2009. a ja 2010.a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 131		158 549	0
Kaupade ost-müük kokku	95 131		158 549	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 449 017	255 170 2 862 195	3 506 681	
Teenuste ost-müük kokku	1 449 017	255 170 2 862 195	3 506 681	

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjad	81 674 525	90 969 818
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 600 279	2 822 620
Lühiajalised nõuded seotud isikutele kokku	87 274 804	93 792 438
 Sidusettevõtjad	4 400 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 468 743	0
Lühiajalised kohustused seotud isikute ees kokku	102 868 743	0
 Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 549 404	68 591 514
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	19 121 150	33 580 275
Pikaajalised kohustused kokku	36 670 554	102 171 789

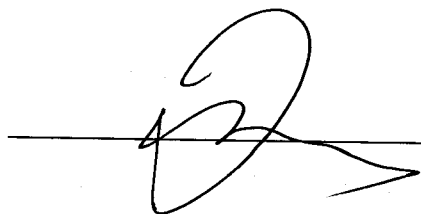
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu.



Lisa 26 Emaettevõtte aruanded

Bilanss

AKTIVA		kroonides	
KÄIBEVARA		31.12.2010	31.12.2009
Raha ja pangakontod	2 096		96 033
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2 022 800		2 000 000
Nõuded ja ettemaksed	221 992 164		150 770 220
KÄIBEVARA KOKKU	224 017 060		152 866 253
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	161 851 898		160 122 054
Materiaalne põhivara	8 467 230		9 087 057
Immateriaalne põhivara	11 166 690		33 627 638
PÕHIVARA KOKKU	181 485 818		202 836 749
AKTIVA KOKKU	405 502 878		355 703 002
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	Lisad	31.12.2010	31.12.2009
Laenud		33 793 389	37 900 310
Võlad ja ettemaksed		250 628 486	1 828 571
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		284 421 875	39 728 881
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused		37 224 220	238 338 078
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		37 224 220	238 338 078
KOHUSTUSED KOKKU		321 646 095	278 066 959
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital (osakapital) nimiväärtuses		6 380 000	6 380 000
Reservid		1 250 000	1 250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		70 006 043	34 101 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 220 740	35 904 817
KOKKU OMAKAPITAL		83 856 783	77 636 043
PASSIVA KOKKU		405 502 878	355 703 002



Kasumiaruanne

kroonides

	2010	2009
ÄRITULUD		
Müügitulu	26 498 622	29 556 964
Muud äritulud	30 286 624	132
ÄRITULUD KOKKU	56 785 246	29 557 096
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	423 682
Mitmesugused tegevuskulud	6 075 166	4 038 267
Tööjõukulud	1 620 803	1 195 258
Kulum	619 827	636 768
Muud ärikulud	13 752	35 658
ÄRIKULUD KOKKU	8 329 548	6 329 632
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	48 455 698	23 227 463
FINANTSTULUD JA -KULUD	-42 234 958	12 677 353
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-32 917 505	16 499 300
intressikulud	-21 962 122	-30 061 000
kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	30 171	9 241 995
muud finantstulud ja -kulud	12 614 498	16 997 058
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	6 220 740	35 904 817
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	6 220 740	35 904 817



Omakapitali aruanne

	Aktsia- kapital	Kohustus-lik reserv-kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku	kroonides
Seisuga 01.01.09	6 380 000	1 250 000	70 707 631	-36 606 405	41 731 225	
Eelmise perioodi kasum	0	0	-36 606 405	36 606 405	0	
2009.a. kasum	0	0	0	35 904 817	35 904 817	
Seisuga 31.12.09	6 380 000	1 250 000	34 101 226	35 904 817	77 636 043	
Seisuga 01.01.10	6 380 000	1 250 000	34 101 226	35 904 817	77 636 043	
Eelmise perioodi kasum	0	0	35 904 817	-35 904 817	0	
2010.a. kasum	0	0	0	6 220 740	6 220 740	
Seisuga 31.12.10	6 380 000	1 250 000	70 006 043	6 220 740	83 856 783	

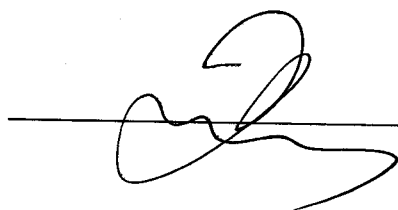
Omakapitali aruanne dividendie arvestamiseks

	Aktsia- kapital	Kohustus-lik reserv-kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku	kroonides
Seisuga 01.01.09	6 380 000	1 250 000	150 734 636	-71 708 664	86 655 972	
Eelmise perioodi kasum	0	0	-71 708 664	71 708 664		
2009.a. kasum	0	0	0	16 255 389		
Seisuga 31.12.09	6 380 000	1 250 000	79 025 972	16 255 389	102 911 361	
Seisuga 01.01.10	6 380 000	1 250 000	79 025 972	16 255 389	102 911 361	
Eelmise perioodi kasum	0	0	16 255 389	-16 255 389		
2010.a. kasum	0	0	0	-55 036 013		
Seisuga 31.12.10	6 380 000	1 250 000	95 281 361	-55 036 013	47 875 348	



Rahavoogude aruanne

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
	2010	2009
Ärikasum	48 455 698	23 227 463
Korrigeerimised (+/-)		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	619 827	636 768
Intressikulu	-21 962 122	-21 638 471
Intressitul	13 517 854	34 833 203
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	40 631 257	37 058 963
Lühiajaliste nõuete muutus (+/-)	-82 864 296	-4 480 579
Lühiajaliste kohustuste muutus (+/-)	38 621 685	-21 276 763
Põhitegevuse genereeritud raha	-3 611 354	11 301 621
Intressimaksud	-9 259 896	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-12 871 250	11 301 621
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	27 038 527	0
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	-9 917 115	4 468 536
Lühiajaliste investeeringute soetus	-22 800	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	17 098 612	4 468 536
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenu võtmine	24 717 482	43 378 279
Laenude tagasimaksmine	-28 788 729	-58 826 853
Kapitalirendimaksete tasumine	-250 052	-249 221
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-4 321 299	-15 697 795
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-93 937	72 362
RAHA ALGJÄÄK	96 033	23 671
RAHA LÖPPJÄÄK	2 096	96 033





SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KADAKA VARAHALDUSE AS aktsionäridele.

Oleme auditeerinud **Kadaka Varahalduse AS** kontserni aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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 27, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeauditori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

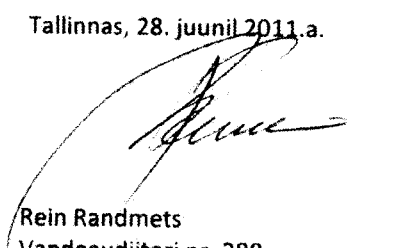
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate 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 raamatupidamise aastaaruanne olulistes osades õiglaselt **Kadaka Varahalduse AS** kontserni finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 28. juunil 2011. a.



Rein Randmets

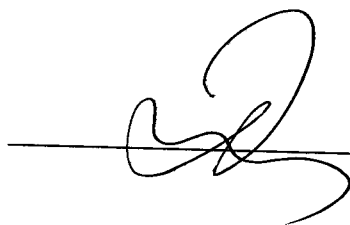
Vandeauditori nr. 288

Audiitorettevõtja tegevuloo nr. 144

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

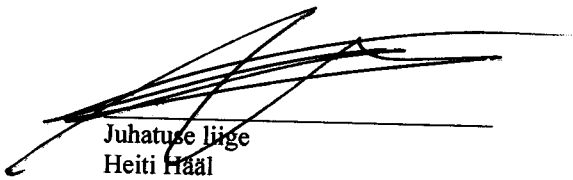
KADAKA VARAHALDUSE AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2010. aasta kahjum 41 671 525 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum -41 671 525 krooni

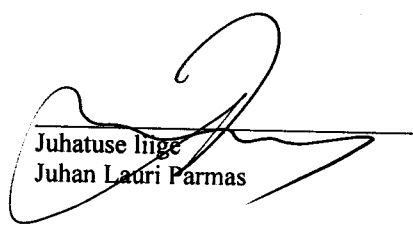


JUHATUSE ALLKIRJAD 2010. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

KADAKA VARAHALDUSE AS 2010. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt ____ . juuni 2011, kinnitamine



Juhatuses liige
Heiti Hääl



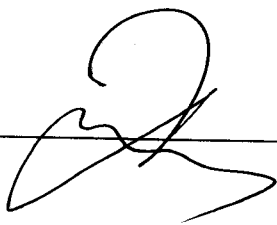
Juhatuses liige
Juhan Lauri Parmas

Tegevusalad Eesti majanduse klassifikaatori EMTAK koodi järgi

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2010		2009	
Haagiste müük (EMTAK 29202)	134 393 821	62,8%	107 968 166	66,2%
Kuumtsinkimine (EMTAK 26611)	25 391 649	11,9%	11 363 366	7,2%
Muud tooted ja teenused (EMTAK 25119)	15 119 052	7,1%	11 683 327	7,2%
Transportteenused (EMTAK 49411)	4 721 809	2,2%	3 588 874	2,2%
Kinnisvara müük (EMTAK 68101)	4 696 975	2,2%	9 235 195	5,7%
Kinnisvara ostu, müügi vahendamine tasu eest (EMTAK 68311)	4 366 667	2,0%	0	
Renditulud (EMTAK 68102)	942 460	0,4%	0	
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine (EMTAK 70221)	17 376 236	8,1%	0	
Teenused	2 423 153	1,1%	4 975 265	2,8%
Muud	4 738 260	2,2%	14 264 667	8,7%
Kokku	214 170 082	100%	163 079 400	100%

Aktisionäride nimekiri seisuga 23.05. 2011

BCM Estonia OÜ	10790629	Tallinn	26 000	260 000	4,07%
Heiti Hääl	36305100240	Tallinn	612 000	6 120 000	95,93%
			638 000	6 380 000	100%



Aruande elektroonilised kinnitused

Kadaka Varahalduse AS (registrikood: 10423960) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mati Sokk	Sisestaja	30.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Haagiste, poolhaagiste ning konteinerite tootmine	29202	134393821	62.75%	Jah
Metallitöötlus ja metallpindade katmine	25611	25391649	11.86%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	17376236	8.11%	Ei
Muude metallkonstruktsioonide ja nende osade tootmine	25119	11683327	5.46%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	4721809	2.20%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4696975	2.19%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4366667	2.04%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	942460	0.44%	Ei

Sidevahendid

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