

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänavatalu nimi, Lasnamäe 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11412

telefon: +372 6063400

faks: +372 6063401

e-posti aadress: info@rkas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	21
Lisa 7 Varud	22
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 9 Materiaalne põhivara	24
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	25
Lisa 11 Kapitalirent	25
Lisa 12 Kasutusrent	27
Lisa 13 Laenukohustused	28
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	29
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	30
Lisa 16 Sihtfinantseerimine	30
Lisa 17 Aktsiakapital	31
Lisa 18 Müügitulu	32
Lisa 19 Muud äritulud	32
Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	33
Lisa 21 Turustuskulud	33
Lisa 22 Üldhalduskulud	34
Lisa 23 Tööjõukulud	34
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	34
Lisa 25 Seotud osapooled	34
Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva	35
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	36
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	37
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS või kontsern) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv kinnisvaraarenduse ja –haldusega tegelev äriühing, kus riigi esindajaks on rahandusminister. Riigi Kinnisvara kontserni kuulub hooldusteenust pakkuv tütarfirma **OÜ Hooldus Pluss** ja kuni liikvideerimiseni 2013. a 30. oktoobril **AS Erika Neli**, mis tegeles peamiselt kinnisvara rendiga. Riigi Kinnisvara AS-l on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatus. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatus. Koos tütaretevõttega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab **ISO 9001:2000** kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009. aastast ka **ISO 14001** keskkonnajuhtimise sertifikaati. 2013. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga tervikuna head (kajastatud allpool: majandustegevus).

Kinnisvarahaldus

Haldusosakonna tegevus lähtub vastavale varaportfellile seatud eesmärkidest. Suures plaanis jaguneb see neljaks põhiliseks valdkonnaks:

- üüri- ja korrashoiuteenuse lepingute alusel teostatav haldusteenus, mille eesmärgiks on vara väärtuse säilitamine ja suurendamine läbi haldustegevuse;
- müügiportfelli objektide haldustegevus, mille eesmärgiks on vara säilitamine olemasolevas olukorras kuni vara võõrandamiseni ning objektide müügi-tegevust toetav tegevus, muuhulgas ka tegelemine probleemsete üürnike ning võlglastega;
- arendusobjektide projektimeeskondades osalemine, et objektide projekteerimis- ja ehitusfaasis oleks kaasatud edasise haldamise seisukohast vajalik kompetents;
- haldusesse/omandisse ülevõetavate objektide haldamise ettevalmistamine – läbirääkimised kliendiga, üüri-/halduslepingute ettevalmistamine, teenuste hankimine ja korraldamine, halduspersonali ülevõtmine.

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2013) olid:

Siseministeerium	184 814 m ²
Justiitsministeerium	140 772 m ²
sh Harku, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad	81 416 m ²
Kohalikud omavalitsused	85 506 m ²
Haridus- ja Teadusministeerium	57 385 m ²
Kultuuriministeerium	47 046 m ²

Suurimad kliendid korrashoiuteenuste lepingu alusel (seisuga 31.12.2013) olid:

Siseministeerium	39 498 m ²
Kultuuriministeerium	14 200 m ²
Muud riigiasutused	6 319 m ²
Erasektor	4 743 m ²
Haridus- ja Teadusministeerium	914 m ²

2013. aastal mõjutasid haldusosakonna tegevust enim 2012. aastal haldusesse ülevõetud objektidega seonduvad haldusküsimused. Tegemist oli esimese hulga objektidega, mille osas rakendati üleandmisel Vabariigi Valitsuse määruse alusel kehtestatud nn 2-aastast fikseeritud kuludega üleminekuperioodi ja selle tõttu kujunes varasemast keerukamaks eelarvestamisprotsess üleminekuperioodi-järgseteks aastateks (üleminek turu- ja kulupõhistele üürimudelitele). Samuti panustati ületulnud objektide kaardistamisesse ning dokumentatsiooni ajakohastamisesse.

Suureks väljakutseks oli ka remonttööde mahu hüppeline kasv, mis tulenes eelkõige hädavajalikest töödest 2012. aastal lisandunud objektidel. Kokku planeeriti remonte summas 4,54 mln eurot ja teostati summas 3,63 mln eurot.

Jätkuv mittevajaliku ja vajaliku vara suuremahuline lisandumine on toonud vajaduse pöörata veelgi rohkem tähelepanu haldustegevustega seotud protsessidele ja teenuste kvaliteedi kasvule. Paralleelselt mahtude kasvuga toimus ka uute haldurite värbamine ning väljaõpetamine. Panustati protsesside ja halduskorralduse selgusele, haldurite portfelli mahu vähendamisele kvaliteedi kasvu eesmärgil, hangete tehniliste kirjelduste ettevalmistamisele ja teenuse kvaliteeti suurendavate hankepõhimõtete väljatöötamisele.

Kinnisvaraportfell

RKASi kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2013. aasta seisuga 706 kinnistut pindalaga 14 673 661 m² (sh koolid) (2012: 722 kinnistut pindalaga 12 209 893 m² (sh koolid)). Nendel kinnistutel paiknes 1 061 hoonet (2012: 1 051) suletud netopinnaga 969 804 m² (2012: 896 791).

Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks põhigrupiks:

- **haldusportfell** - üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärase kasutuses;
- **arendusportfell** - arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud;
- **müügiportfell** - mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas avaliku sektori vajadustest lähtuvalt;
- **lepinguline portfell** - haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel.

Ülevaade kinnisvaraportfelist (seisuga 31.12.2013)

		Kinnistute arv, tk	Kinnistute pind, m ²	Hoonete arv, tk	Suletud netopind, m ²	Kasulik pind, m ²	Välja üüritud pind, m ²	Vakants, (%)
Kinnisvaraportfell KOKKU		706	14 673 661	1 061	969 804	863 805	646 874	25,1%
sh koolid		67	4 703 615	169	257 510	256 665	154 298	39,9%
Haldus-portfell	Haldusportfell KOKKU	305	3 868 026	550	681 803	651 531	609 458	6,5%
	Põhja piirkond	87	821 114	158	296 422	279 511	261 842	6,3%
	Lõuna piirkond	116	1 834 929	187	181 228	174 368	167 569	3,9%
	Ida piirkond	46	679 324	111	120 782	116 534	108 360	7,0%
	Lääne piirkond	56	532 659	94	83 371	81 118	71 687	11,6%
Arendus-portfell	Arendusportfell KOKKU	28	554 263	30	59 603	59 548	25 906	56,5%
	Põhja piirkond	14	101 955	11	46 602	46 547	24 374	47,6%
	Lõuna piirkond	9	415 192	12	6 754	6 754	1 532	77,3%
	Ida piirkond	2	10 952	0	0	0	0	-
	Lääne piirkond	3	26 164	7	6 247	6 247	0	100,0%

Müügi- portfell	Müügiportfell KOKKU	333	6 036 676	398	154 112	152 726	11 511	92,5%
	Põhja piirkond	96	308 582	93	35 174	34 889	5 124	85,3%
	Lõuna piirkond	185	4 279 957	230	80 286	79 784	4 014	95,0%
	Ida piirkond	48	1 425 297	73	38 475	37 877	2 327	93,9%
	Lääne piirkond	4	22 840	2	177	177	46	73,9%
Lepinguline portfell	Lepinguline portfell KOKKU	40	4 214 697	83	74 286	73 640	-	-
	Põhja piirkond	14	227 015	35	48 852	48 206	-	-
	Lõuna piirkond	18	317 753	37	20 911	20 911	-	-
	Ida piirkond	5	3 637 019	5	1 096	1 096	-	-
	Lääne piirkond	3	32 910	6	3 427	3 427	-	-

Muutused kinnisvaraportfellis

2013. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 125 kinnistut suletud netopinnaga 163 280 m², millest varasemalt oli lepingute alusel halduses (lepingulises portfellis) olnud 48 kinnistut suletud netopinnaga 55 905 m². Lisandunud varast oli riigile vajalik 114 440 m² ja riigile mittevajalik 48 840 m². Riigile mittevajalik vara lisati müügiportfelli (51 kinnistut, millest 53% moodustasid elamispinnad). Omandile lisaks lisandus lepingu alusel haldusesse üks objekt - Kuressaare angaar-kordon.

2013. aastal lisandunud objektidest suurimad olid:

- Eesti Kunstimuseum (KUMU)
- Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse hoone
- Lääne-Viru Maavalitsuse hoone

Muudatusi toimus ka seoses kinnistute müügi ja ühendamise (nt Koidula raudteepiirijaama kinnistute ühendamine). 2013. aasta jooksul müüdi kokku 99 kinnistut suletud netopinnaga 55 453 m². Nendest suurima tehinguhinnaga objektid olid:

- Murru vangla kinnistud (Rummu alevik Haapsalu mnt 11, Haapsalu mnt 11a, Haapsalu mnt13) hinnaga 239 000 eurot
- kinnistu Tallinnas Kalmistu tee 11 hinnaga 715 000 eurot
- kinnistu Pärnus Aia 4 hinnaga 220 000 eurot.
- Kinnistu Kanama külas Harjumaal hinnaga 211 000 eurot

Mittevajaliku kinnisvara müük 2013

2013. aasta müügieesmärk kokku moodustas 13,2 mln eurot, millest 53% oli plaanitud Suur-Ameerika 1, Tallinn hoonestusõiguse müügist, 27% ettevõtte omandisse tuleva mittevajaliku vara müügist ning 20% plaanamise hetkel ettevõtte omandis olnud riigile mittevajaliku vara müügist.

Tulenevalt Suur-Ameerika 1, Tallinn hoonestusõiguse müümise kandumisega järgmisse majandusaastasse, müügiks planeeritud osade mittevajalike varade ettevõtte omandisse mitte tulemisega ja muu majandustegevuse tulemist muutus RKAS-i kavandatud negatiivne mõju valitsussektori tasakaalule. Vajalik müügiplaan sai täidetud kogusummas 4 037 091 eurot ning kokku müüdi 99 riigile mittevajalikku kinnisvara objekti.

Euroopa Liidu Maastrichti kriteeriumide täitmise (valitsussektori eelarve puudujäägi ja riigivõla osas) hindamine rahvamajanduse arvepidamises toimub Euroopa Liidu statistikaaruandluse kaudu.

RKAS kliendid on enamuses valitsussektorist (tulu teenitakse valitsussektori sisestelt üksustelt), seetõttu arvas Statistikaamet 2008.a. Riigi Kinnisvara ASi samuti valitsussektori üksuseks. Selle tulemuseks on kõik tehingud, mille tulemusel finantsvara (käibevahendid ja pikaajalised finantsnõuded) väheneb rohkem kui kohustused, käsitletavad negatiivse mõjuga valitsussektori tasakaalule.

Lähtuvalt mittevajalikku vara üleandnud ministeeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministeerium	Müügihind kokku (tuhat eurot)	Objektide arv
Siseministeerium	2 098,4	32
Kaitseministeerium	346,9	15
Haridus- ja Teadusministeerium	327,9	34
Justiitsministeerium	284,8	2
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	228,1	2
Kultuuriministeerium	220,0	1
Põllumajandusministeerium	181,8	4
Rahandusministeerium	156,0	5
Riigikogu kantselei	103,0	3
Sotsiaalministeerium	70,2	1
Kokku	4 037,1	99

Kinnisvaraportfelli jagunemine tulu järgi

Pikaajalist üüritulu tootvad objektid asuvad valdavalt haldusportfellis, mistõttu on järgnevalt toodud välja netoüüritasemed haldusportfelli objektidel.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 6,40-12,78 EUR/m², moodustasid 14% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2012. aastaga toimunud tõus ühe protsendipunkti võrra. Siia gruppi kuuluvad samuti hooned, mis on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 3,21-6,39 EUR/m², moodustasid 24% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2012. aastaga toimunud tõus kolme protsendipunkti võrra. Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on heas korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 0-3,20 EUR/m², moodustasid 53% haldusportfelist. Selles grupis on võrreldes 2012. aastaga toimunud tõus kolme protsendipunkti võrra. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises mahus investeeringuid. Hooned on üldjuhul väikese kulumiosaga ja ei teeni kasumit. See on kõige olulisem sektor, mida tuleb süsteemselt käsitleda koos klientidega, kelle peamiseks probleemiks on eelarveliste vahendite nappus.

2013. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu jäi alla 0 EUR/m² haldusportfelist ca 18%. 2012. aastal oli see number 9%. Mahu oluline muutus on tingitud asjaolust, et vastavalt vabariigi valitsuse määrusele rakendatakse 2-aastast üleminekuperioodi, millal objektid üüritulu ei tooda.

Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud ministeeriumite ja nendega seotud ametite tarbeks büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt depoo- ja koolimajad) arendamisele.

Alates 2011. aastast on RKAS kaasatud valitsussektori tasakaaluarevestustesse ja sellest tulenevalt on investeeringute kava jaotatud kolmeks põhijaotuseks:

- Investeeringud – investeeringud, millede teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;
- Finantsinvesteeringud - investeeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;
- Teenused – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeeringud hüvitatakse jooksva eelarveaastal osaliselt või terviklikult.

2013. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, välja arvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 36,2 mln eurot.

2013. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et Eestis on viimastel aastatel investeeringute mahud stabiliseerunud. Investeeringusprojektide kulutused vähenesid drastiliselt 2008. aastal ja on ligikaudu samasse suurusjärku stabiliseerunud viimasel neljal aastal. Läbi aastate on investeeringute osas kontsernile olnud kõige edukamaks aastaks 2007. aasta, kui investeerimisprojektide kulutuste summa oli ~79 mln eurot, mis oli ligikaudu 2,2 korda suurem kui 2013. aastaks kavandatud investeeringute kulutuste summa.

Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 24,6 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2013. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

• Eesti Rahva Muuseumi uus hoone	10,7
RKASI osa ERMi investeeringust moodustas	1,1
• Viljandi Valuoja gümnaasium	2,8
• Nõo reaalgümnaasium	2,5
• Haapsalu riigigümnaasium	1,3
• Tartu päästetepoo ja ühendhäirekeskus	1,1
• Jõgeva riigigümnaasium	1,0
• Suur-Ameerika 1 uue mahu arendus	0,6

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid alla 0,5 mln euro.

Koondprojektidest jätkusid investeeringud riigikoolidesse (9,9 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (1,941 mln eurot). Koondprojektid jätkuvad ka 2014. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2013. aastal olid Kultuuriministeerium (46%), Haridus- ja Teadusministeerium (32%) ja Siseministeerium (7%).

Põhjused, miks 2013. aastal investeeringute piirmäärast vähem investeeriti, olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

- Jõgeva riigigümnaasiumi, Viljandi riigigümnaasiumi, Nõo riigigümnaasiumi, Haapsalu riigigümnaasiumi ning Narva politsei ja päästameti ühishoone rajamise arendusobjektidel jäid suures mahus kasutamata ehituslepingute reservid. Nimetatud reservid olid kajastatud eelarves juhuks kui ehitamise ja rekonstrueerimise käigus kerkivad ootamatud probleemid, mis tingivad lisakulusid. Projektiteeskond koostöös Töövõtjatega suutsid aga planeeritud ulatuses töid teostada ning nimetatud riskid ei realiseerunud.

Negatiivse poole pealt on suuremad põhjused olnud seotud investeeringute edenemisega planeeritust aeglasemas tempos:

- Terviseameti uue hoone detailplaneeringu menetlemine ja kehtestamine Tallinna linnas ei edenenu soovitud tempos. Planeering kehtestati 2013.aasta lõpus ning projekteerimiseks planeeritud vahendid jäid kasutamata (projekteerimine nihkub 2014 ja 2015 aastasse, seega nihkub ka ehituse algus), seetõttu investeeriti plaanitust vähem 202 tuhat eurot;
- Keila politseijaoskonna ehitus ei alanud soovitud tempos, seetõttu investeeriti sinna ca 0,5 mln eurot vähem ja osa planeeritud tegevusi nihkub 2014. aastasse;
- Seoses otsuste viibimisega, ei alustatud Tartu avavangla ehitust ja seetõttu investeeriti antud projekti 1, 494 mln eurot plaanitust vähem. Avavangla ehitus algab 2014.a.

2013. aastal valmis kokku 5 **uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 12,95 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringuprojekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Aadress
Narva Politsei ja Päästameti ühishoone rajamine	6,12	Uusehitus	Narva linn
Viljandi Valuoja gümnaasium	6,07	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Viljandi linn
Haapsalu riigigümnaasium	2,0	Rekonstrueerimine	Haapsalu linn
Jõgeva riigigümnaasium	1,49	Rekonstrueerimine	Jõgeva linn
Nõo reaalgümnaasium	4,77	Uusehitus	Nõo alevik

Lisaks valmis Haapsalu lastekodu, kus RKAS ei olnud ise investoriks, vaid osutas Siseministeeriumile projektijuhtimise täisteenusust.

2013. aastal oli töös ca 30 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja idee-konkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni.

Suuremad teenusprojektid mis valmisid 2013.aastal olid:

- Kuressaare piirivalve angaar-kordon uusehitus ca 2,5 mln eurot
- Tehvandi spordikeskuse peahoone rekonstrueerimine ca 2 mln eurot
- Haapsalu lastekodu uusehitus ca 1,3 mln eurot
- RMK peahoone rekonstrueerimine ca 1,4 mln eurot

2013.aastal alustati järgmiste ehitustöödega:

- Tallinna ehituskooli rekonstrueerimine ja töökodade uusehitus investeering ca 8,0 mln eurot
- ERR raadiomaja rekonstrueerimine investeering ca 5 mln eurot

Suurimaks kompleksteenuseks 2011-2013. aastal oli nn CO2 projekt, kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemisest saadud rahaliste vahendite investeerimine avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. Antud projekti elluviimiseks muudeti osaliselt RKASi struktuuri; koostöökokkulepetega võetud eesmärkide täitmiseks loodi lisaks juurde kuni 30 uut töökohta. CO2 projekt oli suureks väljakutseks nii kontsernile kui ka kogu riigile. Perioodil 2011 - 2013 renoveeriti 543 objekti kogusummas 165,7 mln eurot. Aastal 2014 avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks mõeldud CO2 projekt enam ei jätku.

Arengusuunad 2014. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

2014. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. Lisandumas on Haridus- ja Teadusministeeriumi 20 üldhariduskooli haldusteenuse osutamine, samuti on varasid üle andmas Keskkonnaministeerium. Jätkub protsesside parendamine ning infosüsteemide arendamine, mis on oluliseks eelduseks kasvava mahuga toimetulemisel.

Seoses 2-aastase üleminekuperioodi lõppemisega ja remondikomponendi lisandumisega on suurel hulgal objektidel võrreldes 2013. aastaga kahekordistumas remontide maht. Haldusobjektide remonttööd on 2014. aastal planeeritud teostada kokku summas 8,4 milj eurot.

2014. aasta märksõnaks on ka uued hanked. Pea kogu haldusportfelli objektidel lõppevad 2014. aasta juunis tehnohoolduse ja heakorra lepingud, mistõttu on 2013. aasta teine pool ja 2014. aasta algus olnud seotud uute hangete ettevalmistamisega. 1. juulist 2014. algavatel hanketel on sisse viidud uusi hankepõhimõtteid, et tagada klientidele järjest parema teenuse pakkumine.

Olulise kvaliteeti kasvatava muudatusena võib välja tuua ka tehnilise kompetentsi lisandumise igasse halduspiirkonda. Tehnilised spetsialistid on haldusobjektide hoolduse ja remondiga seotud küsimustes nõustajaks piirkondlikele kinnisvarahalduritele ning järelevalve teostajaks hoonete hoolduse ja tehnilise seisukorra üle.

Kinnisvaraarendus

2014. aastal on eeldatavalt investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 57,6 mln eurot. Võrreldes 2013. aasta eelarvega on eeldatavate investeerimisprojektide kulutuste summa suurenemine ligikaudu 60%.

Üksikprojektidest on 2014. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- | | |
|--|-------|
| • Eesti Rahva Muuseumi rajamine | 22,95 |
| • Halduse investeeringud | 4,67* |
| • Lasnamäe päästetepoo ja ühendhäirekeskus | 4,98 |
| • Tartu päästetepoo ja ühendhäirekeskus | 4,96 |
| • Võru politsei ja päästeameti ühishoone | 2,86 |
| • Tartu avavangla | 2,09 |
| • Kaagvere kool | 1,3 |

* Üürifortellis olevate objektide remonttööd kogumina

Koondprojektidest jätkuvad investeeringud koolidesse (1,9 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (15,8 mln eurot).

Vara ülevõtmine 2014

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2014. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. 2014. aasta alguses oli ülevõtmisel ca 60 objekti. Suurimad kinnisvara üleandjad 2014. aastal on Sotsiaalministeerium, Kultuuriministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium ning Keskkonnaministeerium. Koos Haridus- ja Teadusministeeriumi kavandatava haldusteenuse üleandmise portfelliga on jätkuvalt 2014. aasta eesmärgiks kuni 200 000 m² vara ülevõtmine. Seoses riigi kinnisvara koondaruande jätkutegevustega kavandatakse koostöös RKASi, Rahandusministeeriumi ning varavalitsejate vahel 2014. aasta lõpuks välja töötada tegevuskava jätkuvalt riigi omandis olevate varade RKASile üleandmise kohta aastaks 2020.

Mittevajaliku kinnisvara müük 2014

2014. aasta mittevajaliku vara müügieesmärk kokku on 4 500 900 eurot. Müügitegevuses keskendutakse kinnisvara portfellis elukondliku kinnisvara osakaalu maksimaalsele vähendamisele.

Majandustegevus

2013. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kahanes võrreldes eelmise aastaga 37,5 mln eurot ja ulatus 44 mln euron, seal hulgas kasvas aga üüritulu aastaga 32% ja ulatus 21,8 mln euron. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2012. aastaga 1,7 mln euro võrra ja oli kokku 12,5 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2013. aastal 2,1 mln eurot.

Ärikasum oli 2013. aastal 6,1 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 2,6 mln eurot ja vastas plaanitule.

2013.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 701 hanget võrreldes 2012.a. korraldatud 904 hankega. Läbiviidud riigihangete kaheksa 2013.aastal oli tingitud CO2 jätkuprojekti (kvoodimüügi rahaliste vahendite investeerimisega hoonete energiasäästlikumaks muutmiseks) lõppemisega.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2013	2012	
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	6,0%	10,9%	
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	13,9%	16%	
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	1,3%	5,3%	
Omakapitali määr (omakapital/varad)	60%	56%	
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvabad)	0,8%	2,7%	
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	4,5%	8,6%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	59 482	69 191	2
Nõuded ja ettemaksed	12 142	5 435	3
Varud	11 792	8 151	7
Kokku käibevara	83 416	82 777	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	134 857	122 141	3,11
Kinnisvarainvesteeringud	5 489	7 323	8
Materiaalne põhivara	136 885	123 500	9
Immateriaalne põhivara	179	292	10
Kokku põhivara	277 410	253 256	
Kokku varad	360 826	336 033	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 662	5 617	13
Võlad ja ettemaksed	21 188	17 724	14
Eraldised	0	50	
Kokku lühiajalised kohustused	26 850	23 391	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	114 774	120 431	13
Võlad ja ettemaksed	2 689	2 609	14
Sihtfinantseerimine	222	1 709	16
Kokku pikaajalised kohustused	117 685	124 749	
Kokku kohustused	144 535	148 140	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	171 115	146 934	17
Registreerimata aktiivkapital	1 580	0	
Kohustuslik reservkapital	2 384	1 943	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 575	30 203	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 637	8 813	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	216 291	187 893	
Kokku omakapital	216 291	187 893	
Kokku kohustused ja omakapital	360 826	336 033	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	44 079	81 660	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 841	-66 276	20
Brutokasum (-kahjum)	7 238	15 384	
Turustuskulud	-1 505	-1 103	21
Üldhalduskulud	-2 310	-2 022	22
Muud äritulud	2 830	981	19
Muud ärikulud	-105	-611	
Ärikasum (kahjum)	6 148	12 629	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 227	-3 816	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 921	8 813	
Tulumaks	-284	0	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 637	8 813	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 637	8 813	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 148	12 629	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 241	6 205	8,9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 052	-943	
Muud korrigeerimised	-1 763	447	
Kokku korrigeerimised	2 426	5 709	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	713	33 049	
Varude muutus	1 580	1 659	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 214	-31 847	
Makstud ettevõtte tulumaks	-284	0	6
Muud rahavood äritegevusest	2 216	3 755	
Kokku rahavood äritegevusest	17 013	24 954	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 117	-12 793	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 896	1 800	
Laekumised sihtfinantseerimisest	120	0	16
Laekunud intressid	496	1 066	3,24
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-6 900	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 505	-9 927	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 558	-5 483	13
Makstud intressid	-3 659	-4 884	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 217	-10 367	
Kokku rahavood	-9 709	4 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 191	64 531	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 709	4 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 482	69 191	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	111 612	1 055	1 606	30 540	144 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 813	8 813
Emiteeritud aktiakapital	35 322	-1 055	0	0	34 267
Muutused reservides	0	0	337	-337	0
31.12.2012	146 934	0	1 943	39 016	187 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 637	2 637
Emiteeritud aktiakapital	24 181	1 580	0	0	25 761
Muutused reservides	0	0	441	-441	0
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	41 212	216 291

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 17 ja 26.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Riigi raamatupidamise üldeeskiri. Riigi raamatupidamise üldeeskiri lähtub Eesti heast raamatupidamistavast.

Raamatupidamise aruandes rakendati 2012. a ennetähtaegselt muutused Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohta. Muudetud RTJ-de rakendamine ei toonud kaasa muudatusi kontserni arvestuspõhimõtetes, esitlusviisis ega algsaldodes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitlusviisi muutused

2013. aasta lõpu seisuga muudeti rahavoogude aruande informatsiooni esitlusviisi. Kapitalirendi lühiajalise osa tagasimakseid ei kajastata äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutuse all, vaid on eraldi välja toodud real "muud rahavood äritegevusest". Sellest tulenevalt korregeeriti käesolevas aruandes tagasiulatuvalt 2012 aasta rahavoogude aruannet, tagamaks äritegevusest tulenevate rahavoogude parem ülevaatlikkus.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korregeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõtjas omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtja bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtja omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtja konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emettevõtja) eraldi seisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtja esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused)

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised

finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja ja raha laekumise tõenäosus puudub. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Raha

Bilansis kajastatud raha ja raha ekvivalendid sisaldavad pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid. Deposiidid on üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga ning on lühiajalise etteatamistähtajaga lõpetatavad.

Rahavoogude aruandes näidatud raha ekvivalendid on väga likviidsed, riskivabad ja lühiajalised investeeringud, mida saab kiiresti realiseerida rahaks.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja tütarettevõtjate arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtja konsolideerimata bilansis on investeering tütarettevõtjatesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise.

Varud

Müügiks ostetud kaubad ning tooraine ja materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle antud kinnistud, mis on plaanis müüa, kajastatakse varudes. Need võetakse arvele hindamisaktides toodud harilikus väärtuses, millele on lisatud tehingukulud.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks, turustamiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuks „Riigi raamatupidamise üldeeskirja“ tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuluvalale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-20% aastas. Maad ei amortiseerita.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Vaid siis, kui kinnisvaraobjekti kasutuseesmärk muutub selliselt, et erasektori kasutuses olnud objekt läheb üle avaliku sektori ettevõtte kasutusse, klassifitseeritakse vara ümber põhivaraks. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Laenude intressikuludid põhivara soetusmaksumuses ei kapitaliseerita.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hiisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Maad ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel müügiotol põhivaraks.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Hoonestusõiguslepingute aluse kasutatavad kinnistud

Materiaalse põhivara hulgas on lisaks kontserni omanduses olevatele kinnistutele ka hoonestusõiguslepingu alusel kasutatavad põhivarad. Kontsern renoveeris hoonestusõiguslepingu alusel kasutatavatel kinnistutel paiknevad hooned ning kajastab neid kuni lepingu lõppemiseni oma põhivaras. Arvestuspõhimõte on identne kontserni materiaalse põhivara arvestusmeetodile.

Arvelevõetud hoonestusõiguse tasud

Hoonestusõiguse tasud on võetud arvele diskonteeritud väärtuses, kuna tasude maksmise kohustus saabub lepingu tähtaja saabudes. Vara väärtus kasvab lineaarselt kuni hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud

kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Vara väärtuse langus avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

Lähtuvalt riigi raamatupidamise üldeeskirjast ei tehta varade väärtuse teste ega kajastata varade väärtuse langust kaetavale väärtusele avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul, kui vara väärtus ei ole langenud selle riknemise või muul põhjusel osaliselt või täielikult kasutusest eemaldamise tõttu.

Vara väärtuse langus, va avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast miinus tehingukulud ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamiseks ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	5-50 a
Krundipealsed rajatised	10 a
Andmetöötlusseadmed	3 a
Sisustus ja muu inventar	5-10 a
Immateriaalne põhivara	2-3 a

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Lisaks kajastatakse alati kapitalirendina, olenemata lepingu muudest tingimustest, eriotstarbeliste ja spetsiifiliste varade nagu vanglate ja piiripunktide üürilepinguid. Nimetatud objektid on väga spetsiifilised ja on vähetõenäoline, et keegi teine rentnik neid ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada saab. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimum- summa 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern 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 sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega

otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emattevõtja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna põhivara soetamise perioodil, kui sihtfinantseerimise tingimustega ei kaasne sisuline tagasinõude või laekumata jäämise risk; kui eksisteerib sisuline tagasinõude või laekumata jäämise risk, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna vastava riski kadumisel.

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasest väärtuses.

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu varade ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse olulise mahuga projektidel lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades tehtud tööde ülevaatusi.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe

bilansis lühiajalise kohustuse real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

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

Kapitalirendilepingute intressitulu kajastatakse müügituludes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	5 210	5 555
Tähtajalised hoiused	54 272	63 636
Kokku raha	59 482	69 191

Tähtajaliste depositide puhul on tegemist üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga depositidega, mis teenivad intressi vahemikus 0,37 - 1,2% aastas (2012: 0,37 - 2,3% aastas)

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 201	1 201			4
Ostjatelt laekumata arved	1 210	1 210			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	99	99			5
Muud nõuded	205	205			
Intressinõuded	173	173			
Viitlaekumised	32	32			
Ettemaksed	55	55			
Tulevaste perioodide kulud	39	39			
Muud makstud ettemaksed	16	16			
Kapitalirendi lühiajaline osa	3 682	3 682			11
Kaprendi pikaajaline osa	134 857		15 177	119 680	11
Muu nõue	6 900	6 900			
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 999	12 142	15 177	119 680	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 599	1 599			4
Ostjatelt laekumata arved	1 614	1 614			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15	-15			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430	430			5
Muud nõuded	194	194			
Intressinõuded	167	167			
Viitlaekumised	27	27			
Ettemaksed	44	44			
Tulevaste perioodide kulud	26	26			
Muud makstud ettemaksed	18	18			
Kapitalirendi lühiajaline osa	3 168	3 168			11
Kapitalirendi pikaajaline osa	122 141		12 830	109 311	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 576	5 435	12 830	109 311	

18.09.2013 sõlmisid RKAS ja Eesti Kunstiakadeemia koostöölepingu, mille raames RKAS omandas Eesti Kunstiakadeemia eest kinnistu aadressil Kotzebue 1, Tallinn väärtuses 6 900 tuhat eurot. Eesti Kunstiakadeemia võõrandab müügi teel enda omandis olevad kinnistud ning saadud vahendite arvelt omandab Akadeemia RKASi poolt soetatud kinnistu hiljemalt 2014. a lõpuks. Kuna RKAS ei võtnud lepinguga üle sisulisi riske ning hüvesid kinnistuga seonduvalt, siis kajastub see RKASi bilansis nõudena seisuga 31.12.2013.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 210	1 614	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-15	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 201	1 599	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-15	-3	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	3	1	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-10	-15	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	13	2	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-9	-15	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	15	0	13
Käibemaks	38	25	32	0
Üksikisiku tulumaks	0	116	0	179
Sotsiaalmaks	0	223	0	328
Kohustuslik kogumispension	0	11	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	30
Maamaks	0	1	0	0
Ettemaksukonto jääk	61		398	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99	408	430	566

Vt lisa 3 ja 14

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ning trahv.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10963751	OÜ Hooldus Pluss	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	100
10057490	AS Erika Neli	Eesti	Kinnisvara haldus, hooldus ja korrashoid	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2013
OÜ Hooldus Pluss	3	0	0	0	0	3
AS Erika Neli	222	0	0	0	-222	0
Kokku	225	0	0	0	-222	3

AS Erika Neli likvideeriti 30.oktoobril 2013. Tulenevalt varajaotusplaanist, tasus Erika Neli RKASle eelmiste perioodide jaotamata kasumi summas 1 355 tuhat eurot, millelt peeti kinni tulumaks summas 284 tuhat eurot.

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	11 792	8 151
Kokku varud	11 792	8 151

2012. aastal teostati allahindlust 447 tuhande euro väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute õiglase väärtuse muutuse tõttu.

2013. aastal allahindluse vajadust ei tekkinud.

2013. aastal lisandus mitterahalise sissemaksena varudesse 4 794 tuhande euro väärtuses kinnistuid.

Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimise tulemusena lisandus 228 tuhat ning põhivara ümberklassifitseerimise tulemusena 1 193 tuhande euro väärtuses varusid. Põhivarasse ümberklassifitseeriti 934 tuhande euro väärtuses varusid. Varude müük ja muud muutused kokku 1640 tuhat eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 740	4 824	6 564
Akumuleeritud kulum	-415	-866	-1 281
Jääkmaksumus	1 325	3 958	5 283
Müügid	-5	-129	-134
Amortisatsioonikulu	0	-114	-114
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1	-494	-495
Ümberklassifitseerimised	0	1 211	1 211
Muud muutused	6	1 566	1 572
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 741	7 531	9 272
Akumuleeritud kulum	-416	-1 533	-1 949
Jääkmaksumus	1 325	5 998	7 323
Müügid	0	-265	-265
Amortisatsioonikulu	0	-126	-126
Ümberklassifitseerimised	-27	-1 687	-1 714
Muud muutused	0	271	271
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 714	5 068	6 782
Akumuleeritud kulum	-416	-877	-1 293
Jääkmaksumus	1 298	4 191	5 489

Muude muutuste all kajastatakse aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena saadud kinnistuid, mida 2013 aastal saadi 271 tuhande euro väärtuses(2012: 1572).

Kuna RKAS oma kinnisvaraportfelli majandustegevuses kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei arvestata eraldi ka kinnisvarainvesteeringutes teenitud tulusid ja haldamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Nimetatud kulud sisalduvad müüdud toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2013 nagu ka 31.12.2012 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustuste tagatisena panditud.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2011									
Soetusmaksumus	7 557	82 807	219	219	2 731	9 353	4 517	13 870	107 184
Akumuleeritud kulum	0	-18 327	-139	-139	-2 106	0	0	0	-20 572
Jääkmaksumus	7 557	64 480	80	80	625	9 353	4 517	13 870	86 612
Ostud ja parendused	0	0	109	109	12	15 535	332	15 867	15 988
Amortisatsioonikulu	0	-3 433	-67	-67	-244	0	0	0	-3 744
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-269	-494	0	0	0	-935	0	-935	-1 698
Müügid	-259	-241	0	0	0	-222	0	-222	-722
Ümberklassifitseerimised	3 667	6 166	0	0	1 278	-8 542	-4 093	-12 635	-1 524
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	3 832	6 777	0	0	1 278	-7 794	-4 093	-11 887	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-180	-611	0	0	0	0	0	0	-791
Ümberklassifitseerimine varudega	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	-748	0	-748	-748
Muud muutused	9 182	19 406	0	0	0	0	0	0	28 588
31.12.2012									
Soetusmaksumus	19 878	107 744	327	327	4 023	15 189	756	15 945	147 917
Akumuleeritud kulum	0	-21 860	-205	-205	-2 352	0	0	0	-24 417
Jääkmaksumus	19 878	85 884	122	122	1 671	15 189	756	15 945	123 500
Ostud ja parendused	38	64	13	13	43	12 188	82	12 270	12 428
Amortisatsioonikulu	0	-4 598	-69	-69	-289	0	0	0	-4 956
Müügid	-210	-357	0	0	0	-113	0	-113	-680
Ümberklassifitseerimised	508	7 035	0	0	95	-21 734	0	-21 734	-14 096
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	5 549	0	0	95	-6 345	0	-6 345	-701
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	1 486	0	0	0	0	0	0	1 486
Muud ümberklassifitseerimised	508	0	0	0		-15 389	0	-15 389	-14 881
Muud muutused	9 556	11 133	0	0	0	0	0	0	20 689
31.12.2013									
Soetusmaksumus	29 770	126 223	340	340	4 141	5 530	838	6 368	166 842
Akumuleeritud kulum	0	-27 062	-274	-274	-2 621	0	0	0	-29 957
Jääkmaksumus	29 770	99 161	66	66	1 520	5 530	838	6 368	136 885

Muude ümberklassifitseerimistena on kajastatud peamiselt hoonete kapitalirendi korras üürileandmist, mida kuni hoonete valmimiseni kajastatakse lõpetamata ehitustena.

Muude muutuste all kajastatakse aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena saadud kinnistuid.

2013. aastal müüdi materiaalse põhivarana kajastatud kinnistuid müügihinna 1 336 tuhat eurot (2012: 1 665 tuhat eurot).

Laenude tagatiseks seatud varade osas vt lisa 13.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	461	28	91	580
Akumuleeritud kulum	-243	-13	0	-256
Jääkmaksumus	218	15	91	324
Ostud ja parendused	79	0	42	121
Amortisatsioonikulu	-144	-9	0	-153
Ümberklassifitseerimised	112	0	-112	0
31.12.2012				
Soetusmaksumus	652	28	21	701
Akumuleeritud kulum	-387	-22	0	-409
Jääkmaksumus	265	6	21	292
Ostud ja parendused	48	0	0	48
Amortisatsioonikulu	-155	-6	0	-161
Ümberklassifitseerimised	6	0	-6	0
31.12.2013				
Soetusmaksumus	706	28	15	749
Akumuleeritud kulum	-542	-28	0	-570
Jääkmaksumus	164	0	15	179

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viru Vangla (väljaostuõigusega)	56 243	1 194	5 445	49 604	04.2038
KOV koolid (väljaostuõigusega)	43 479	1 656	6 613	35 210	06.2015 - 01.2038
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	7 596	32	152	7 412	09.2025
Riigikoolid	22 980	612	2 122	20 246	06.2040 - 08.2043
Muud väljaostuõigusega	5 285	136	595	4 554	01.2026 - 04.2038
Muud väljaostuõigusetä	1 839	52	249	1 538	02.2024
ERM	1 116	0	0	1 116	
Kapitalirendinõuded kokku	138 538	3 682	15 176	119 680	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viru Vangla (väljaostuõigusega)	57 377	1 134	5 170	51 073	04.2038
KOV koolid (väljaostuõigusega)	45 087	1 608	6 086	37 393	06.2015 - 01.2039
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	7 626	30	142	7 454	09.2025
Riigikoolid	8 349	234	712	7 403	06.2040 - 05.2041
Muud väljaostuõigusega	5 414	129	565	4 720	01.2026 - 04.2038
Muud väljaostuõigusetä	1 456	33	155	1 268	04.2024 - 01.2041
Kapitalirendinõuded kokku	125 309	3 168	12 830	109 311	

Kuni 31.12.2010 sõlmitud lepingute alusvaluuta on Eesti kroon. Hiljem kapitalirendile antud objektide puhul (olenemata lepingu sõlmimise ajast) on lepingute alusvaluuta euro.

Kapitalirendi nõuete intressimäär jääb vahemikku 1,235 - 5,75% (2012: 2,733% - 7,512%).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	58	44	14	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	112	60	52	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	66	109

Kokku	66	109
--------------	-----------	------------

Kapitalirendi korras on renditud kontserni töötajate poolt kasutatavad andmetöötlusseadmed.

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	21 809	16 463
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 356	5 119
Muud varad	121 033	104 404
Kokku	124 389	109 523

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 600 tuhat eurot (2012: 577 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 3072 tuhat eurot (2012: 3 200 tuhat eurot).

Enamikesse lepingutesse on sisse kirjutatud, et üüritasu on võimalik korrigeerida kord aastas tarbijahinnaindeksiga.

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 2 134 tuhat eurot (2012: 2 213 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 8.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	3 438	1 826

2013. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2013. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 3 190 tuhat eurot ja üürikulu 3 040 tuhat eurot (2012: tulu 1 558 ja kulu 1 437 tuhat eurot).

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	54 928	1 768	6 669	46 491
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	65 450	3 850	61 600	0
Kapitalirendikohustused kokku	58	44	14	0
Laenukohustused kokku	120 436	5 662	68 283	46 491
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	56 636	1 707	7 104	47 825
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	69 300	3 850	15 400	50 050
Kapitalirendikohustused kokku	112	60	52	0
Laenukohustused kokku	126 048	5 617	22 556	97 875

Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade intressimäär põhineb kas kuue või kaheteistkümne kuu Euriboril või ISDAFIX2 EUR-ISDA-EURIBOR-i kümne aastase swapi määra fikseeringul, millele lisandub marginaal 0,22 – 1,00% aastas. Tagasimakse tähtajad jäävad vahemikku 2017. kuni 2038. aastal (sh pikaajaline laenu saldo seisuga 31.12.2013 väärtuses 52 428 tuhat eurot tähtaeg on 2038. aastal ja pikaajaliste võlakirjade tähtaeg on 2018. aastal). Alusvaluuta on EUR.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpoteek kontsernile kuuluvatele materiaalse põhivarana kajastatud kinnistutele bilansilise väärtusega 4 886 tuhat eurot (2012: 5 072 tuhat eurot). Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 61 118 tuhat eurot (2012: 62 351 tuhat eurot).

Võlakirjadest tuleneva kohustuse tagamiseks on sõlmitud pandileping, mille kohaselt on märkija kasuks loovutatud kõik lepingus nimetatud objektide rahalised nõudeõigused. Võlakirjadelt makstav intressimäär oli 0,847 - 1,507% (2012: 0,913 – 3,033%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus suurus arandeaasta lõpu seisuga 164 442 tuhat eurot (2012: 151 087 tuhat eurot).

Käesoleva ja eelmise aruandeaasta lõpu seisuga ei ole kontsern ühtegi laenulepingujärgset tingimust (loan covenants) rikkunud.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 090	7 090	0	
Võlad töövõtjatele	413	413	0	
Maksuvõlad	408	408	0	
Muud võlad	122	122	0	
Intressivõlad	118	118	0	
Muud viitvõlad	4	4	0	
Saadud ettemaksed	13 155	13 155	0	
Tulevaste perioodide tulud	11 634	11 634	0	
Muud saadud ettemaksed	1 521	1 521	0	
Muud pikaajalised kohustused	2 689	0	2 689	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 877	21 188	2 689	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 635	6 635	0	
Võlad töövõtjatele	565	565	0	
Maksuvõlad	566	566	0	
Muud võlad	266	266	0	
Intressivõlad	127	127	0	
Muud viitvõlad	139	139	0	
Saadud ettemaksed	9 692	9 692	0	
Tulevaste perioodide tulud	8 556	8 556	0	
Muud saadud ettemaksed	1 136	1 136	0	
Muud pikaajalised kohustused	2 609	0	2 609	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 333	17 724	2 609	

Saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisrahad 1 521 tuhat eurot, ehitusega seotud ettemaksed 4 456 tuhat eurot ning lepingutest tulenevad tulevaste perioodide remondikohustused 7 178 tuhat eurot.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohtustused

Seisuga 31.12.2013 on RKASil investeerimiskohtustusi (kohustusi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) summas kokku ca 262,2 miljonit eurot (2012: 114,8 mln eurot). Nimetatud investeerimiskohtustustest suuremad on (mln eurot):

- Uue Tallinna vangla rajamine 112,7
- Lubja 4 arendus 35,3
- Eesti Rahva Muuseumi rajamine 30,18
- Pärnu politsei ja päästeameti ühishoone rajamine 13,9
- Rahvusarhiivi hoone rajamine 11,5
- Maarjamäe lossikompleksi renoveerimine 8,2
- Terviseameti hoone 7,0
- Võru politsei ja päästeameti ühishoone 5,2
- Kaagvere kool 6,0
- Lasnamäe päästetepoo ja ühendhäirekeskus 4,8
- Tartu päästetepoo ja ühendhäirekeskus 4,4
- Presidendi kantselei esindusruumid 3,3
- Nukuteatri hoovihoone 3,0
- Siseministeriumi haldusala serveriruumide ehitus 2,9
- Tartu avavangla 2,4
- Häädemeeste päästehoone rajamine 1,4

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Justiitsministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2014. aastast kuni 123,4 mln eurot, järgnevad Kultuuriministeerium 44,32 mln eurot ning Siseministeerium 39,78 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2014 - 39,2
 2015 - 49,8
 2016 - 51,6
 2017 - 75,0
 2018 - 46,6

Investeeringuid on plaanis pikas perspektiivis finantseerida ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest. Lisaks märgime, et Riigi Kinnisvara AS on kaasatud rahvamajanduse arvepidamises valitsussektori hulka ja uute investeeringute tesotamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.

Lisa 16 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2011	Saadud	Tulu	31.12.2012
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	1 563	146		1 709
Kokku sihtfinantseerimine	1 563	146		1 709

	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	1 709	222	1 709	222
Kokku sihtfinantseerimine	1 709	222	1 709	222

05.11.2013 andis Hädemeeste Vallavalitsus RKASle üle kinnistu aadressil Aiandi 4/Meistrimehe Hädemeeste alevik väärtuses 17 tuhat eurot. Kinnistule planeeritakse ehitada uus päästetepoo, mis valmib 2014. aasta jooksul.

Siseministeeriumi, RKASi, Politsei- ja Piirivalveameti, Narva Linnavalitsuse, Maksu- ja Tolliameti, Maanteeameti vahel on sõlmitud koostöökokkulepe Narva ja Invangorodi piiripunktide rekonstrueerimiseks. 2013 aasta lõpuks on antud projekti raames sihtfinantseeringuna laekunud 120 tuhat eurot. Projekti lõpptähtaeg on detsember 2014.

Vt lisa 19.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	171 115	146 934
Aktsiate arv (tk)	1 711 156	1 469 339
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2012. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 353 215 uut aktsiat, millest 30 428 aktsiat emiteeriti 2011. aastal ning 322 787 aktsiat 2012. aastal.

Emiteeritud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 35 321 tuhande euro väärtuses.

2013. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 241 817 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2013. aastal.

- Raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 15 799 emiteeritud aktsiat.

Emiteeritud ja arvele võetud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 25 761 tuhande euro väärtuses.

Mitterahalise sissemaksena saadud kinnistud kantakse emaettevõtte bilanssi, kui kinnistusregistris on vastavad kinnistamisotused sisse kantud.

2013. aastal emiteeritud, kuid bilansis veel kajastamata otsuste kohta vt lisa 26.

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2013 moodustas 41 080 (2012: 39 016) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 32 453 tuhat eurot (2012: 30 474) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 627 tuhat eurot (2012: 8101 tuhat eurot).

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 079	81 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 079	81 660
Kokku müügitulu	44 079	81 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	34 392	27 350
Arendusteenused	2 126	46 073
Kinnisvara müük	2 114	2 352
Intressitulu kapitalirendilepingutest	5 447	5 885
Kokku müügitulu	44 079	81 660

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1	
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 051	942	
Tulu sihtfinantseerimisest	1 709	0	16
Muud	70	38	
Kokku muud äritulud	2 830	981	

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	1 652	1 765
Haldustegevusega seotud kulud:		
Haldamisteenus	215	145
Tehnohooldus	2 744	2 123
Heakord	4 308	3 621
Ehitus- ja remonttööd	2 789	1 351
Omanikukohustused	277	243
Elektrienergia	5 523	4 447
Küte (soojusenergia)	4 423	4 277
Vesi ja kanalisatsioon	1 574	1 579
Kommunikatsiooniteenused	5	4
Tugiteenused	682	550
Üürikulu	3 035	1 437
Haldusobjektide kulum	4 989	5 961
Palk ja sotsiaalmaksud	1 997	1 649
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-21	-2
Muud kulud	386	283
Arendusteenuste kulud:		
Arendusprojektide kulu	1 462	34 551
Palk ja sotsiaalmaksud	656	1 958
Muud kulud	145	334
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	36 841	66 276

2012. aastal arendusprojektide oluliselt suurem kulu on seoses Koidula raudteepiirjaama hoonestusõiguse müügiga.

Lisa 21 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Sisseostetud teenused	392	254
Palk ja sotsiaalmaksud	1 381	1 053
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-553	-391
Muud kulud	285	187
Kokku turustuskulud	1 505	1 103

Lisa 22 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Palk ja sotsiaalmaksud	1 267	1 031
Amortisatsioonikulu	252	244
Muud kulud	791	747
Kokku üldhalduskulud	2 310	2 022

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4 637	4 573
Sotsiaalmaksud	1 327	1 440
Kokku tööjõukulud	5 964	6 013
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	240	230

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 4 266 tuhat eurot (2012:4 252 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 371 tuhat eurot (2012: 321 tuhat eurot).

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Finantstulud	501	1 053
Muud finantskulud	-79	-77
Intressikulu	-3 649	-4 792
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 227	-3 816

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7	3

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	40	105
2012	Ostud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	296	300
Autokompensatsioon	17	15

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäri, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust. Tegev- ja kõrgema juhtkonna hulka loetakse ema- ja tütar-ettevõtjate juhatuse ning nõukogu liikmed.

Riigi Kinnisvara AS-i kui kontserni emaettevõtte 100-protsendiliseks aktsionäriks on Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kui aktsiate valitseja kaudu, mistõttu on seotud osapoolteks seega iga ministeerium ja Riigikantselei oma valitsemis- ja haldusala ulatuses ning põhiseaduslikud institutsioonid – Riigikogu, Vabariigi President, Riigikontroll, õiguskantsler ja Riigikohus. Samuti on seotud osapoolteks kohalikud omavalitsused (edaspidi ka „KOV”) oma valitsemis- ja haldusala ulatuses ning muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud.

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustustase aruandes ei ole vastavalt RTJ 15-le avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustustaste, kohaliku omavalitsuse üksuste ja avalik-õiguslike isikutega, välja arvatud juhul, kui seda nõutakse vastava isiku tegevust reguleerivates seadustes või eeskirjades.

Riigi Kinnisvara AS-i juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2013 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 54 tuhat eurot (seisuga 31.12.2012: 54 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2013. aastal nii nagu ka 2012. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Omaniku 2013. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks äriregistris RKAS-i aktsiakapital suurenenud 1 580 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital suurenenud 172 695 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on omaniku poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 3 967 tuhande euro eest aktsiaid.

Mitterahalise sissemakse teel saadud kinnistud kvalifitseeritakse vastavalt kasutusotstarbele nii materiaalseks põhivaraks, kinnisvarainvesteeringuteks kui ka varudeks.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	57 878	66 352
Nõuded ja ettemaksed	12 145	5 454
Varud	11 792	8 151
Kokku käibevara	81 815	79 957
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	134 580	122 366
Kinnisvarainvesteeringud	5 489	7 323
Materiaalne põhivara	137 165	123 499
Immateriaalne põhivara	179	292
Kokku põhivara	277 413	253 480
Kokku varad	359 228	333 437
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 662	5 617
Võlad ja ettemaksed	21 219	17 724
Eraldised	0	50
Kokku lühiajalised kohustused	26 881	23 391
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	114 774	120 431
Võlad ja ettemaksed	2 689	2 609
Sihtfinantseerimine	222	1 709
Kokku pikaajalised kohustused	117 685	124 749
Kokku kohustused	144 566	148 140
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	171 115	146 934
Registreerimata aktsiakapital	1 580	0
Kohustuslik reservkapital	2 384	1 943
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 825	29 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 758	7 386
Kokku omakapital	214 662	185 297
Kokku kohustused ja omakapital	359 228	333 437

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	44 075	81 618
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-37 055	-66 593
Brutokasum (-kahjum)	7 020	15 025
Turustuskulud	-1 505	-1 103
Üldhalduskulud	-2 270	-1 948
Muud äritulud	2 850	52
Muud ärikulud	-104	-817
Kokku äriksaum (-kahjum)	5 991	11 209
Intressikulud	-3 728	-4 869
Muud finantstulud ja -kulud	495	1 046
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 758	7 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 758	7 386

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 991	11 209
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 240	6 202
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 052	206
Muud korrigeerimised	-1 763	447
Kokku korrigeerimised	2 425	6 855
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	726	33 029
Varude muutus	1 580	1 659
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 246	-31 827
Muud rahavood äritegevusest	2 216	3 755
Kokku rahavood äritegevusest	17 184	24 680
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 117	-12 785
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 896	279
Laekumised sihtfinantseerimisest	120	0
Antud laenude tagasimaksed	0	150
Laekunud intressid	492	1 060
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-6 900	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 068	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 441	-11 296
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 559	-5 483
Makstud intressid	-3 658	-4 884
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 217	-10 367
Kokku rahavood	-8 474	3 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 352	63 335
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 474	3 017
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 878	66 352

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	111 612	1 055	1 606	29 371	143 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 386	7 386
Emiteeritud aktiivkapital	34 267	0	0	0	34 267
Muutused reservides	0	0	337	-337	0
Muud muutused omakapitalis	1 055	-1 055	0	0	0
31.12.2012	146 934	0	1 943	36 420	185 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 758	2 758
Emiteeritud aktiivkapital	24 181	1 580	0	0	25 761
Muutused reservides	0	0	441	-441	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	846	846
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	39 583	214 662

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutuskäik:

	31.12.2013	31.12.2012
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	214 662	185 297
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-3	-225
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	1 632	2 820
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	216 291	187 892

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2014

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA KALLAS	Juhatuse liige	03.04.2014
ELARI UDAM	Juhatuse liige	03.04.2014
JAAK SAARNIIT	Juhatuse liige	03.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS ja selle tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2013, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. aprill 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	03.04.2014
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	03.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 637
Kokku	41 212
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	131
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 505
Kokku	2 636

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 637
Kokku	41 212
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	131
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 505
Kokku	2 636

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39834735	90.38%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2114159	4.80%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	862866	1.96%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	509649	1.16%	Ei
Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont	42121	502738	1.14%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	163816	0.37%	Ei
Tööstuslike masinate ja seadmete paigaldus	33201	79646	0.18%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	7122	0.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6063400
Faks	+372 6063401
E-posti aadress	info@rkas.ee