

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänavatalu nimi, Lasnamäe 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11412

telefon: +372 6063400

faks: +372 6063401

e-posti aadress: info@rkas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Konsolideeritud bilanss	12
Konsolideeritud kasumiaruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad	16
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	16
Lisa 2 Raha	21
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	23
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 7 Varud	24
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	25
Lisa 9 Materiaalne põhivara	26
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	28
Lisa 11 Kapitalirent	28
Lisa 12 Kasutusrent	30
Lisa 13 Laenukohustused	31
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	32
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	33
Lisa 16 Sihtfinantseerimine	33
Lisa 17 Aktsiakapital	34
Lisa 18 Müügitulu	35
Lisa 19 Muud äritulud	35
Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	36
Lisa 21 Turustuskulud	36
Lisa 22 Üldhalduskulud	37
Lisa 23 Tööjõukulud	37
Lisa 24 Finantstulud ja -kulud	37
Lisa 25 Seotud osapooled	37
Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva	38
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	39
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	40
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	41
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	42

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 kuuluvad hooldusteenust pakkuv tütarfirma **OÜ Hooldus Pluss** ja 2011.aasta 31.augustil omandatud **AS Erika Neli (likvideerimisel)**, mis tegeleb peamiselt kinnisvara rendiga. AS Erika Neli on likvideerimisel, protsess algatati 2012.aastal. Riigi Kinnisvara AS-l on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatuse liige. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatuse liige ja kolm nõukogu liiget. Koos tütaretevõtetega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab **ISO 9001:2000** kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009. aastast ka **ISO 14001** keskkonnajuhtimise sertifikaati. 2011. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga tervikuna head (kajastatud allpool: majandustegevus).

Kinnisvarahaldus

RKAS-i hallatav kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusosakonnal regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga. RKAS-i kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus.

RKASi kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2012. aasta seisuga 722 kinnistut pindalaga 12 209 893 m² (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 1 051 hoonet suletud netopinnaga 896 791 m².

Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt neljaks põhigrupiks:

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

Ülevaade kinnisvaraportfelist

		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		722	12 209 893	1 051	896 791	701 091	538 580	23,2%
sh koolid		55	1 752 635	134	217 179	216 334	146 930	32,1%
Haldus- portfell	Haldus KOKKU	234	3 272 410	458	583 663	559 706	512 816	8,4%
	Põhja piirkond	66	870 201	132	253 728	242 244	220 936	8,8%
	Lõuna piirkond	76	1 281 583	142	147 098	140 862	127 112	9,8%
	Ida piirkond	33	556 893	80	104 531	100 493	95 055	5,4%
	Lääne piirkond	59	563 732	104	78 305	76 107	69 713	8,4%
Arendus- portfell	Arendus KOKKU	55	1 384 703	30	52 608	52 608	15 051	71,4%
	Põhja piirkond	15	508 931	10	29 659	29 659	0	100,0%
	Lõuna piirkond	35	788 528	18	20 057	20 057	12 158	39,4%
	Ida piirkond	2	17 843	1	0	0	0	-
	Lääne piirkond	3	69 401	1	2 893	2 893	2 893	0,0%
Müügi- portfell	Müük KOKKU	335	2 825 378	352	89 426	88 777	10 713	87,9%
	Põhja piirkond	112	122 762	110	9 112	9 112	2 638	71,1%
	Lõuna piirkond	101	502 714	105	26 677	26 646	1 189	95,5%
	Ida piirkond	50	489 809	61	24 181	23 562	5 356	77,3%
	Lääne piirkond	72	1 710 093	76	29 456	29 456	1 531	94,8%
Lepinguline portfell	Lepinguline KOKKU	98	4 727 403	211	171 093	170 022	-	-
	Põhja piirkond	28	395 328	65	95 389	94 481	-	-
	Lõuna piirkond	22	368 261	51	22 663	22 663	-	-
	Ida piirkond	19	3 864 046	45	19 750	19 587	-	-
	Lääne piirkond	29	99 768	50	33 291	33 291	-	-

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2012) olid:

1. Siseministeerium	168 700 m ²
2. Justiitsministeerium	139 266 m ²
sh Murru, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad	80 867 m ²
3. Kohalikud omavalitsused	81 425 m ²
4. Haridus- ja Teadusministeerium	56 393 m ²
5. Rahandusministeerium	31 401 m ²
6. Erasektor	22 929 m ²

Muutused kinnisvaraportfellis

2012. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 345 kinnistut suletud netopinnaga 209 700 m². Lisandunud varast oli riigile mittevajalik 45 004 m² ja riigi poolt kasutuses 164 690 m². Riigile mittevajalik vara lisatakse müügiportfelli. Lisaks anti 2012. aasta jooksul RKASile lepingu alusel haldamiseks üle 62 objekti.

2012. aastal lisandus:

- **haldusportfelli** 113 kinnistut, millest suurimateks olid Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti objektid Tallinnas, Kohtla-Järve päästekomando, Harku ja Murru vangla
- **lepingulisesse portfelli** 60 objekti, millest suurimad on Tallinna Teaduspark Tehnopol, Lennusadam ja Süsta baas
- **arendusportfelli** 8 kinnistut, millest märkimisväärsimateks on Eesti Rahva Muuseumi uus hoone ja Eesti Tervishoiu Muuseum
- **müügiportfelli** 208 kinnistut, millest 77% moodustasid elamispinnad.

Uusehitistena valmisid:

- Kuressaare politsei ja pääste ühishoone
- Jõhvi politsei ja pääste ühishoone
- Jõgeva kohtu- ja politseihoone

Muudatusi toimus ka seoses kinnistute müügiga. 2012. aasta jooksul müüdi kokku 66 kinnistut suletud netopinnaga 30 009 m². Nendest suurimad objektid olid:

- AS Erika 4 kinnistud Tallinnas (Erika 4; 4c; Tööstuse 69b; 69c; 69d; 69e; Tööstuse 71; 71a) hinnaga 1 521 000 eurot;
- kinnistu Tallinnas Toompuiestee 16 hinnaga 595 000 eurot
- kinnistu Keilas Piiri 5 hinnaga 202 011 eurot.

Kinnisvaraportfelli jagunemine tulu järgi

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

2012. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu ületas 12,78 EUR/m² (ilma käibemaksuta), haldusportfellist 7%. Võrreldes 2011. aastaga on selles sektoris toimunud langus 7% võrra. Sellised hooned on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 6,40-12,78 EUR/m², moodustasid 13% haldusportfellist. Selles sektoris on võrreldes 2011. aastaga toimunud langus 3% võrra. Siia gruppi kuuluvad samuti hooned, mis on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 3,21-6,39 EUR/m², moodustasid 21% haldusportfellist. Selles sektoris on võrreldes 2011. aastaga toimunud langus 8% võrra. Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on heas korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 0-3,20 EUR/m², moodustasid 50% haldusportfellist. Selles grupis on võrreldes 2011. aastaga toimunud tõus 9% võrra. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises mahus investeringuid. 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.

2012. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu oli 0 EUR/m² haldusportfellist 9%. 2011. aastal haldusportfellis sellised pinnad puudusid.

Langus üüritasemete jaotuses on tingitud asjaolust, et 2012. aasta jooksul portfelli lisandunud objektidest moodustasid enamuse objektid, mille osas rakendatakse Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud nn kaheaastast üleminekuperioodi, mille jooksul on riigiasutuste kulud külmutatud üleandmisele eelneva eelarveaasta tasemel.

Kinnisvaraarendus

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

Alates 2011. aastast on RKAS kaasatud valitsussektori tasakaaluarvestustesse 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.

2012. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 23.12.2011.a nõukogu otsusega 29,076 mln eurot, sh:

- Investeeringud – 15,458 mln eurot;
- Finantsinvesteeringud – 11,977 mln eurot;
- Teenused – 1,640 mln eurot.

2012. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et Eestis on viimastel aastatel investeeringute mahud stabiliseerunud. Investeerimisprojektide 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 2,5 korda suurem kui 2012. aastaks kavandatud investeeringute kulutuste summa.

Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 18,352 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2012. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- | | |
|---|-----|
| • Narva Politsei ja Päästeameti ühishoone | 5,8 |
| • Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone | 2,2 |
| • Viljandi Valuoja gümnaasium | 2,6 |
| • Nõo reaalgümnaasium | 2,1 |
| • Haapsalu riigigümnaasium | 0,6 |
| • Toompuiestee 3 rekonstrueerimine | 1,5 |
| • Tartu vangla investeeringud | 0,8 |
| • Suur-Ameerika 1 uue mahu arendus | 0,5 |

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

Koondprojektidest jätkusid investeeringud riigikoolidesse (5,774 mln eurot) ja investeeringud Sise-ministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (7,982 mln eurot). Eelnimetatud koondprojektid jätkuvad ka 2013. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2012. aastal olid Siseministeerium (53%), Haridus- ja Teadusministeerium (32%) ja Justiitsministeerium (6%).

Põhjused, miks 2012. aastal investeeringute piirmäärast vähem investeeriti, olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

- Jõgeva riigigümnaasiumi, Viljandi riigigümnaasiumi ja Haapsalu riigigümnaasiumi arendusobjektidel jäid suures mahus kasutamata reservid. Nimetatud reservid olid kajastatud eelarves juhuks kui pingelise ajagraafiku tõttu jääb osa CO2 kvoodiraha eest tehtavaid töid tähtjaks teostamata ning kvooditoetus oleks tulnud tagasi maksta. Töövõtjad suutsid aga planeeritud ulatuses töid tähtaegselt teostada ning nimetatud riskid ei realiseerunud;
- Viru vangla lisatöid tehti 387 tuh euro eest vähem kui algselt eelarves kavandatud.

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

- Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone ning Narva PPA ja Päästeameti hoone rajamine ei edenenud soovitud tempos – 2011. aastaks planeeritud investeeringud nihkusid 2012.aastasse, seetõttu investeeriti plaanitud rohkem 618 tuh eurot;
- Viljandi, Haapsalu, Jõgeva ja Nõo gümnaasiumite projekteerimine ei edenenud soovitud tempos, seetõttu viibis ka ehituse algus – kokku investeeriti nende koolide arendusse plaanitud ca 4 mln eurot vähem;
- Plaanitud vähem teostati haldusremonte ja parendusi – kokku investeeriti haldusobjektidesse planeeritud vähem 2,75 mln eurot;
- Seoses otsuste viibimisega, ei alustatud Kaagvere kooli projekteerimist ja seetõttu investeeriti antud projekti 248 tuh eurot plaanitud vähem.

2012. aastal valmis kokku 2 **uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 12,95 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringu- projekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Aadress
Narva Politsei ja Päästeameti ühishoone rajamine	6,03 ¹	Uusehitus	Narva linn
Jõhvi Politsei ja Päästeameti ühishoone	6,92	Uusehitus	Jõhvi linn

Lisaks valmis 2 hoonet, kus RKAS ei olnud ise investor – Jõgeva justiitshoone ja Kuressaare Politsei ja Päästeameti ühishoone. Hooned valmisid era-ja avaliku sektori koostöös, RKAS oli nende hoonete valmimise korraldaja ja projektijuht.

Seoses Eesti osalemisega rahvusvahelise kliimamuutuse raamkonventsiooni Kyoto protokoll alusel toimivas kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemissüsteemis, käivitati 2010. aasta jooksul suuremahuline koostööprojekt kauplemisest saadud rahaliste vahendite suunamiseks riigiasutuste ja riigi valitsemise mõju all oleva eraõiguslike juriidiliste isikute kasutuses olevate hoonete, samuti kohaliku omavalitsuse hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks. Riigi Kinnisvara AS

¹ Seisuga 31.12.2012. Osaliselt teostatakse investeeringuid ka 2013. aastal.

ülesanne koostööprojekti raames on investeeringute kavade koostamine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimis- ja ehitustööde projektijuhtimise- ja omanikujärelevalve korraldamine.

2010-2011. aasta jooksul sõlmiti kokku 13 lepingut, kokku 489 hoone energiatõhususe tagamiseks, mille teostamisse kaasati Riigi Kinnisvara AS. Aastal 2013 lisandus samade lepingute lisakokkulepete tulemusel sinna veel 51 uut objekti

Vara ülevõtmine

2012. aastal toimus suures mahus riigivara ülevõtmine aktsiakapitali laiendamise teel. Riigi Kinnisvara ASi omandisse anti (aluseks võetud kinnistusraamatu kande kuupäev) 2012. aastal kokku 345 objekti (2011 oli vastav näitaja 231), millede suletud netopind oli kokku 209 700 m² (2011 – 116 714 m²). Võrreldes eelnevate aastatega on oluliselt suurenenud vajaliku vara üleandmine. Üleantud varast on suletud netopinna järgi riigile vajalik (st tagasirenditav) ca 74% ja mittevajalik ca 26% (samas tükiliselt moodustab vajalik vara vaid ca 33% üleantud objektidest). Vajalikku vara andsid 2012 aastal üle põhiliselt Siseministeerium ja Kultuuriministeerium. Vajaliku vara üleandmist alustas Sotsiaalministeerium. Vajaliku vara üleandmist ei ole 2012. aastal olulises mahus jätkuvalt algatanud Keskkonnaministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium, Põllumajandusministeerium ning Kaitseministeerium.

Suurem osa mittevajalikust varast suletud netopinna järgi tuli üle Haridus- ja Teadusministeeriumist ning Siseministeeriumist.

Tükiliselt moodustab kõige suurema osa ülevõetud varast elamispiinad, mida võeti kokku üle 171 tk ehk ligikaudu pool ülevõetud objektide koguarvust..

Müük 2012

2012. aasta kinnitatud eelarves oli kontsernile seatud eesmärgiks võõrandada vara kokku 7,1 mln euro eest. 2012. aastal müüdi kokku 58 riigile mittevajalikku objekti kogusummas 4 163 556 eurot.

Tulenevalt aasta jooksul kavandatud investeeringute mahu planeeritust väiksemast teostusest ja muu majandustegevuse tulemist muutus RKAS-i kavandatud negatiivne mõju valitsussektori tasakaalule. Võõrandatava vara vajalikuks müügiplaaniks kujunes 4,1 mln eurot, mis ka täideti.

Lähtuvalt mittevajalikku vara üleandnud ministeeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministeerium	Müügihind kokku (tuhat eurot)	Objektide arv
Haridus- ja Teadusministeerium	35,8	3
Justiitsministeerium	188,0	4
Kaitseministeerium	1566,5	5
Keskkonnaministeerium	293,1	3
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	289,0	7
Põllumajandusministeerium	631,3	3
Riigikantselei	85,6	2
Siseministeerium	1065,3	30
Maavalitsus	9,0	1
Kokku	4 163,6	58

Arengusuunad 2013. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

2012. aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 345 kinnistut suletud netopinnaga 209 700 m². 2013. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. 2013. aastal on kavas kinnisvarareformi jätkudes üle võtta suletud netopinnas ca 200 000 m² riigile kuuluvat vara. Seoses sellega on plaanis värvata uusi haldureid ja jätkata osakonna töö ümberkorraldustega. Fookuses on lisandunud varaga seotud andmete korrastamine, kliendirahulolu tõstmine, infosüsteemide ja personali arendamine.

Kinnisvaraarendus

2013. aastal on eeldatavalt investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 36,168 mln eurot, sh:

- Investeeringud –35,151 mln eurot;
- Teenused – 1,017 mln eurot.

Võrreldes 2012. aasta eelarvega on eeldatavate investeerimisprojektide kulutuste summa suurenemine ligikaudu 24%.

Üksikprojektidest on 2013. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| • Eesti Rahva Muuseumi rajamine | 7,5 |
| • Halduse investeeringud ² | 4,5 |
| • Nõo reaalgümnaasium | 3,1 |
| • Viljandi riigigümnaasium | 2,8 |
| • Haapsalu riigigümnaasium | 1,9 |
| • Jõgeva riigigümnaasium | 1,8 |
| • Tartu vangla investeeringud | 1,3 |

Koondprojektidest jätkuvad investeeringud riigikoolidesse (9,9 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (2,2 mln eurot).

Suurimaks kompleksteenuseks 2011-2012. 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 - 2012 renoveeriti 484 objekti kogusummas 147,2 mln eurot. Kokkuleppel kvoodiostjatega toimub 5 objekti ehitustööde lõpetamine aastal 2013. Lisaks oli võimalik kaasata lepingute investeeringute jääkide arvelt 51 uut objekti, mis peavad valmima 2013 aastal. Aastal 2014 avalike hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks mõeldud CO₂ projekt enam ei jätku.

Vara ülevõtmine 2013

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2013. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. Suuremas osas jätkatakse juba 2012. aastal alanud riigile vajaliku vara ülevõtmist. 2013. aasta alguses oli ülevõtmisel

² Üüriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina

ca 100 objekti. Hetkel teadaolevalt on suurimad kinnisvara üleandjad 2013. aastal Sotsiaalministeerium, Siseministeerium, Kultuuriministeerium ning Haridus- ja Teadusministeerium.

Vajaliku vara puhul on hetkel aluseks Vabariigi Valitsuse määrus „Üldotstarbelise hoonestatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“, milles määrati üldotstarbelise kinnisvara üürilepingu tingimused ja kinnitati üüriarvestamise alused. Rahandusministeeriumis on ettevalmistamisel uus üürimäärus, mis sätestab tingimused ka eriotstarbelise vara ülevõtmiseks ja tagasirentimiseks.

Müük 2013

2013. aasta müügieesmärk kokku on 13,2 mln eurot, millest ca 53% moodustab Suur-Ameerika 1, Tallinn hoonestusõiguse müük ning ülejäänu osa on plaanitud riigile mittevajaliku vara müügist.

Üldist 2013

Kuna Riigi Kinnisvara AS-i tegevusmahud on 2012. aastal oluliselt suurenenud ja see suund jätkub ka 2013. aastal, siis on teenuste- ja müügiosakonnas planeeritud 2013. aasta jooksul rakendada kliendihaldussüsteem. Riik on ühelt poolt Riigi Kinnisvara AS-ile üle andmas vajalikku vara ning teiselt poolt korraldab riik ümber oma haldusfunktsioonid. Seoses sellega suurenevad teenuste mahud ja ka teenuste sisu, mida Riigi Kinnisvara AS-ilt oodatakse. Riigiasutuste jaoks on oluline Riigi Kinnisvara AS-i näol ühe kindla partneri olemasolu ja samuti on see oluline organisatsiooni sisese töökorralduse paremaks tagamiseks. 2013. aasta alguse seisuga on tööl kolm kliendihaldurit, kelle peamisteks ülesanneteks on klientide vajaduste kaardistamine ning klientidega koos kinnisvaraga seotud investeeringute planeerimine ja nõustamine.

Jätkame pingutusi oma teenuse kvaliteedi paremaks ja täisulikumaks muutmiseks. Püüame oma organisatsiooni tegevust kohandada kliendi vajadustele. Riigi Kinnisvara AS-e on oluline, et iga töötaja pöörab suurt tähelepanu korrektsele suhtlemisele klientidega, nende vajaduste ja eripäraga tundmisele ning arvestamisele. Kliendisuhete kvaliteedi jätkuv tõstmine ja täiustamine on jätkuvalt ettevõtte üks prioriteetidest 2013. aastal.

Riigi kinnisvarastrateegia ellurakendamine

RKASi majandustegevuse tulemused ja areng tervikuna sõltuvad sellest, millised otsused riik äriühingu staatuse ja tuleviku suhtes vastu võtab.

Kahjuks ei ole jätkuvalt leitud lõplikku poliitilist konsensust 2010. aasta 18. veebruari valitsuskabineti otsuse elluviimiseks ning mitmete ministeeriumite poolt ei ole algatatud üldotstarbelise vara üleandmist otsuses toodud mahus ega toimunud ka RKASi määramist riigile kinnisvarateenust osutavaks ettevõtteks.

Majandustegevus

2012. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 44,4 mln eurot ja ulatus 81,6 mln euron, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 15% ja ulatus 16,4 mln euron. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2011. aastaga 5,4 mln euro võrra ja oli kokku 10,8 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2012. aastal 46 mln eurot, millest 41 592 tuhat eurot on Koidula raudteepiirijaama EVRi poolt väljaostmisel laekunud tulu. Arenduse teenuste tulu oli 36,4 mln eurot suurem kui 2011.aastal.

2011. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 14% ja ulatus 37,2 mln euron, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 1,2 mln euro võrra 14,2 mln euron. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2010. aastaga 1,2 mln euro võrra ja oli kokku 5,4 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2011. aastal 9,6 mln eurot, 3,8 mln eurot rohkem kui 2010.aastal.

Ärikasum oli 2012. aastal 12,7 mln eurot. Kontserni puhaskasum kasvas 2,1 mln eurot ja oli aruandeaastal 8,9 mln eurot võrreldes 2011. aasta 6,7 mln euroga.

Ärikasum oli 2011. aastal 10,8 mln eurot. Kontserni puhaskasum vähenes 4,5 mln eurot ja oli aruandeaastal 6,7 mln eurot võrreldes 2010. aasta 11,2 mln euroga.

2012.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 904 hanget võrreldes 2011.a. korraldatud 1 249 hankega. Läbiviidud riigihangete kahanemine 2012.aastal oli tingitud CO2 projekti (kvoodimüügi rahaliste vahendite investeerimisega hoonete energiasäästlikumaks muutmiseks) lõpufaasi jõudmisega.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2012	2011
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	10,9%	18,1%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	16%	29%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	5,3%	5,0%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	56%	44%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvad)	2,7%	2,2%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	8,6%	7,0%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	69 191	64 531	2
Nõuded ja ettemaksed	5 435	39 262	3
Varud	8 151	6 167	7
Kokku käibevara	82 777	109 960	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	122 141	124 801	3,11
Kinnisvarainvesteeringud	7 323	5 283	8
Materiaalne põhivara	123 500	86 612	9
Immateriaalne põhivara	292	324	10
Kokku põhivara	253 256	217 020	
Kokku varad	336 033	326 980	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 617	5 510	13
Võlad ja ettemaksed	17 724	46 565	14
Eraldised	50	16	
Kokku lühiajalised kohustused	23 391	52 091	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	120 431	125 973	13
Võlad ja ettemaksed	2 609	2 540	14
Sihtfinantseerimine	1 709	1 563	16
Kokku pikaajalised kohustused	124 749	130 076	
Kokku kohustused	148 140	182 167	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	146 934	111 612	17
Registreerimata aktsiakapital	0	1 055	
Kohustuslik reservkapital	1 943	1 606	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 203	23 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 813	6 742	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	187 893	144 813	
Kokku omakapital	187 893	144 813	
Kokku kohustused ja omakapital	336 033	326 980	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	
Müügitulu	81 660	37 215	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 276	-24 750	20
Brutokasum (-kahjum)	15 384	12 465	
Turustuskulud	-1 103	-764	21
Üldhalduskulud	-2 022	-1 727	22
Muud äritulud	981	1 018	19
Muud ärikulud	-611	-150	
Ärikasum (kahjum)	12 629	10 842	
Finantstulud ja -kulud	-3 816	-4 100	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 813	6 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 813	6 742	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8 813	6 742	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 629	10 842	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 205	3 307	8,9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-943	-867	19
Muud korrigeerimised	447	27	
Kokku korrigeerimised	5 709	2 467	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 804	1 096	
Varude muutus	1 659	-381	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 847	30 578	
Kokku rahavood äritegevusest	24 954	44 602	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 793	-10 543	8,9,10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 800	2 636	8,9
Laekunud intressid	1 066	544	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	42	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 927	-7 321	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 483	-5 523	13
Makstud intressid	-4 884	-4 650	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 367	-10 173	
Kokku rahavood	4 660	27 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 531	37 423	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 660	27 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	69 191	64 531	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	99 276	63	1 045	25 476	125 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 742	6 742
Emiteeritud aktiivkapital	12 407	1 055	0	0	13 462
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-134	0	0	5	-129
Muutused reservides	0	0	561	-561	0
Muud muutused omakapitalis	63	-63	0	-1 122	-1 122
31.12.2011	111 612	1 055	1 606	30 540	144 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 813	8 813
Emiteeritud aktiivkapital	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

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) 2012. 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 on ennetähtaegselt rakendatud 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.

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% tütarvõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarvõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud 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) eraldiseisvad 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 korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud 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 nüüdsväärtusest. 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 saldosid. Deposiidid on üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga ning on lühiajalise etteteatamistähtajaga lõpetatavad.

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

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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 valuutakurside 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.

Aktiikapitali 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 mittekuuluvale 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 materiaalseid 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.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad 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.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. 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 akumulieeritud 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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad 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 immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 kasutamisest 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 vähendamisena.

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 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. 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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 õiglasel 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 eraldi 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 õiglasel väärtuses.

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 tulumaksukuluna. 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 ettevõtete 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.

Tulud

Tulu varade ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 tulud ja kulud) 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 ülevaatus.

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 täitmise 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.

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.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	5 555	5 889
Tähtajalised hoiused	63 636	58 642
Kokku raha	69 191	64 531

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga deposiitidega, mis teenivad intressi vahemikus 0,37 - 2,3% aastas (2011: 1,45 - 2,3% aastas).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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 arved	-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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 354	2 354			4
Ostjatelt laekumata arved	2 357	2 357			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3	-3			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16			5
Muud nõuded	406	406			
Intressinõuded	180	180			
Viitlaekumised	226	226			
Ettemaksed	43	43			
Tulevaste perioodide kulud	22	22			
Muud makstud ettemaksed	21	21			
Kapitalirendi lühiajaline osa	3 933	3 933			11
Nõuded ehitustööde eest	32 510	32 510			
Kapitalirendi pikaajaline osa	124 801		12 992	111 809	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	164 063	39 262	12 992	111 809	

Real nõued ehitustööde eest kajastati 2011.aasta saldodes nõudeid Koidula raudteepiirjaama rajatiste eest AS EVR Infra vastu.

Ehitustööd algasid 2008. aastal

ning lõppesid 2011. aasta augustis. 10.04.2012.a. seati raudteerajatistele võlaõigusliku kokkuleppe alusel hoonestusõigus AS EVR Infra kasuks ning kajastati hoonestusõiguse müügitehing. Seni kasutas AS EVR Infra rajatise üürilepingu alusel.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 614	2 357	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-15	-3	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 599	2 354	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-3	-112	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1	99	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-15	-11	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2	21	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-15	-3	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	13	0	12
Käibemaks	32	0	0	436
Üksikisiku tulumaks	0	179	0	83
Sotsiaalmaks	0	328	0	163
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	7
Töötuskindlustusmaksed	0	30	0	17
Ettemaksukonto jääk	398		16	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	430	566	16	718

Vt. lisa 3 ja 14.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10963751	OÜ Hooldus Pluss	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	100
10057490	AS Erika Neli	Eesti	Kinnisvara haldus ja hooldus ja korrashoid	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Muud muutused	31.12.2012
OÜ Hooldus Pluss	3	0	0	3
AS Erika Neli	222	0	0	222
Kokku	225	0	0	225

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

AS Erika Neli on oma äritegevuse lõpetanud ning on likvideerimisel.

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	8 151	6 167
Kokku varud	8 151	6 167

Varudena kajastatavatele müügiks hoitavatele kinnistutele on moodustatud allahindlus õiglase väärtuse muutuse tõttu 2012. aastal 447 tuhat eurot (2011: 27 tuhat eurot).

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 736	4 462	6 198
Akumuleeritud kulum	-415	-679	-1 094
Jääkmaksumus	1 321	3 783	5 104
Müügid	-51	-30	-81
Amortisatsioonikulu	0	-95	-95
Ümberklassifitseerimised	55	334	389
Muud muutused	0	-34	-34
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

Muude muutuste all kajastatakse aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena saadud kinnistuid, mida 2012. aastal saadi 1 572 tuhande euro väärtuses (2011: 95 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringuid vähendati aktsiakapitali vähendamise tõttu 2011. aastal 129 tuhande euro väärtuses.

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

Seisuga 31.12.2012 nagu ka 31.12.2011 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustuste tagatisena panditud.

2012. aastal müüdi kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistuid müügihinnas 137 tuhat eurot (2011: 128 tuhat eurot).

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010									
Soetusmaksumus	6 788	77 425	133	133	2 710	7 200	1 056	8 256	95 312
Akumuleeritud kulum	0	-15 265	-78	-78	-1 927	0	0	0	-17 270
Jääkmaksumus	6 788	62 160	55	55	783	7 200	1 056	8 256	78 042
Ostud ja parendused	13	0	86	86	23	7 191	3 910	11 101	11 223
Lisandumised äriühenduste kaudu	253	121	0	0	0	0	0	0	374
Amortisatsioonikulu	0	-2 837	-61	-61	-181	0	0	0	-3 079
Müügid	-1 531	-101	0	0	0	-56	0	-56	-1 688
Ümberklassifitseerimised	518	-27	0	0	0	-4 982	-449	-5 431	-4 940
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	533	117	0	0	0	-201	-449	-650	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-15	-144	0	0	0	0	0	0	-159
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	-4 781	0	-4 781	-4 781
Muud muutused	1 516	5 164	0	0	0	0	0	0	6 680
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

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.

Materiaalse põhivara all on kajastatud diskonteeritud väärtuses hoonestusõiguse tasusid 2012. aastal 2 630 tuhande euro väärtuses (2011: 2 557 tuhande euro väärtuses). Hoonestusõiguse tasude tasumise tähtaeg saabub hoonestusõiguse lepingu tähtaja saabudes.

Kokku on lisaks kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivarana arvelolevatele kinnistutele RKAS kasuks seatud 31 hoonestusõigust (2011: 30). Hoonestusõiguse tasu maksti 2012. ja 2011. aastal 12 tuhat eurot.

Laenukohustuste tagatisena panditud materiaalse põhivara kohta on toodud informatsioon lisas 13.

2012. aastal müüdi materiaalse põhivarana kajastatud kinnistuid müügihinnas 1 665 tuhat eurot (2011: 2 509 tuhat eurot).

Ettevõtte viis vara väärtuse testid läbi nende varade suhtes, mille osas esines väärtuse võimaliku languse märke. Hindamisel olnud varade puhul oli kas:

- vara turuväärtus langenud oluliselt kiiremini, kui võiks eeldada;
- üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon olid halvenenud;
- varade füüsiline seisund oli järsult halvenenud;
- varast või varade grupist saadavad tulud olid väiksemad planeeritust või
- ettevõtte kavatseb müüa varasid planeeritust varem.

Hindamisel kasutati osade varade puhul ekspertide poolt koostatud eksperthinnanguid või ettevõttes endas läbi viidud hinnanguid (kasutati olenevalt varast kas võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude analüüsi meetodit).

Allahinnatud varadest kõige suurema osa moodustas Vaeküla kooli kinnistu kokku summas 1 240 tuhat eurot. Väärtus hinnati alla, kuna hoone vajab väga suuri investeeringuid ning ei ole turul täna seetõttu kaubeldav.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	241	28	180	449
Akumuleeritud kulum	-118	-4	0	-122
Jääkmaksumus	123	24	180	327
Ostud ja parendused	23	0	108	131
Amortisatsioonikulu	-125	-9	0	-134
Ümberklassifitseerimised	197	0	-197	0
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

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viru Vangla (väljaostuõigusega)	58 454	1 077	4 910	52 467	04.2038
Murru Vangla (väljaostuõigusega)	1 459	1 039	420	0	01.2013
KOV koolid (väljaostuõigusega)	46 552	1 465	6 107	38 980	06.2015 - 01.2039
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	7 653	27	132	7 494	09.2025
Riigikoolid	8 386	183	786	7 417	06.2040 - 05.2041
Muud väljaostuõigusega	5 535	121	544	4 870	01.2026 - 04.2038
Muud väljaostuõigusetä	695	21	93	581	04.2024 - 01.2041
Kapitalirendinõuded kokku	128 734	3 933	12 992	111 809	

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 2,733% - 7,512% (2011: 2,119% - 7,512%).

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	63	33	30	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2012	31.12.2011

Masinad ja seadmed	109	60
Kokku	109	60

Kapitalirendi korras on renditud kontserni töötajate poolt kasutatavad andmetöötlusseadmed.

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	16 463	14 269
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	19 367	21 380
1-5 aasta jooksul	53 537	67 541
Üle 5 aasta	97 655	91 988
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 119	3 032
Muud varad	104 404	70 210
Kokku	109 523	73 242

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 577 tuhat eurot (2011: 548 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 3 200 tuhat eurot (2011: 3 324 tuhat eurot).

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 2 213 tuhat eurot (2011: 2251 tuhat eur) tulu ei teeni, kuna need ei ole väljarenditud ning ootavad uusi äriühendusi.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	1 826	1 204
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	2 459	1 135
1-5 aasta jooksul	11 035	4 024
Üle 5 aasta	13 885	11 761

2012. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2012. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 1 558 tuhat eurot ja üürikulu 1 437 tuhat eurot (2011: tulu 988 ja kulu 943 tuhat eurot).

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	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
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	58 270	1 627	7 194	49 449
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	73 150	3 850	15 400	53 900
Kapitalirendikohustused kokku	63	33	30	0
Laenukohustused kokku	131 483	5 510	22 624	103 349

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 tähtjad jäävad vahemikku 2017. kuni 2038. aastal (sh pikaajaline laenu saldo seisuga 31.12.2012 väärtuses 53 545 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 5 072 tuhat eurot (2011: 5 288 tuhat eurot). Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 62 351 tuhat eurot (2011: 63 521 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 0,913 - 3,033% (2011: 1,864 – 3,033%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus aruandeaasta lõpu seisuga 151 087 tuhat eurot (2011: 155 687 tuhat eurot).

Kontsernil on alates 15. juulist 2005.aastal tähtajatu arvelduslaenu limiit summas 2,5 mln eurot. Seisudega 31. detsember 2012 ning 31.detsember 2011 ei olnud arvelduslaenu limiiti kasutatud.

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

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 679	2 679	0	
Võlad töövõtjatele	284	284	0	
Maksuvõlad	718	718	0	
Muud võlad	238	238	0	
Intressivõlad	218	218	0	
Muud viitvõlad	20	20	0	
Saadud ettemaksed	42 654	42 646	8	
Tulevaste perioodide tulud	41 846	41 838	8	
Muud saadud ettemaksed	808	808	0	
Muud pikaajalised kohustused	2 532	0	2 532	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 105	46 565	2 540	

Seisuga 31.12.2011.a. oli ostjate ettemaksu all 34 943 tuhat eurot AS EVR Infra poolt tasutud ettemaks Koidula raudteepiirijaama rajatiste hoonestusõiguse alusel soetamiseks 2012. aastal.

Vt. ka lisa 3 ja 5.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustused

Seisuga 31.12.2012 a. on RKASil investeerimiskohustusi (kohustused, millede täitmise vajadust hindame suhteliselt kindlaks) summas kokku ca 114,8 mln eurot (2011: 116,4 mln eurot). Nimetatud investeerimiskohustustest suuremad on (mln eurot):

- Eesti Rahva Muuseumi rajamine 33,9
- Rahvusarhiivi hoone rajamine 12,0
- Euroopa IT agentuuri hoone arendus 6,8
- Tartu depoo ja ühendhäirekeskus 6,6
- Lasnamäe depoo ja ühendhäirekeskus 5,3
- Kaagvere kool 4,44
- Terviseameti hoone Tallinnas 4,3
- Viljandi Gümnaasium 3,0
- Nõo Gümnaasium 2,9
- Uue Tallinna vangla projekteerimine 1,7
- Haapsalu Gümnaasium 1,5
- Jõgeva Gümnaasium 1,3

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Kultuuriministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2013. aastast kuni 35,3 mln eurot, järgnevad Haridus-ja Teadusministeerium 25,0 mln eurot ning Siseministeerium 23 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2013 - 19,7
2014 - 34,1
2015 - 35,5
2016 - 18,4
2017 - 7,1

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 teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.

Lisaks on kontsernil kohustus teha parendusi haldusportfellis sisalduvates objektides, et tagada hoonete vastavus üürilepingutes kokkulepitud tasemetele ning hoonete säilimine kogu kinnisvara elukaare vältel. Nimetatud investeeringute hinnanguline maht aastatel 2013-2017 on 23,4 mln eurot.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Muud tingimuslikud kohustused

Kontserni vastu on algatatud mitu kohtuprotsessi. Kohtuprotsessidest tekkida võivate väljaminekute katteks on moodustatud eraldi summas 50 tuhande eurot. Ülejäänud kontuprotsesside nõuete realiseerumine on juhatuse hinnangul ebatõenäoline.

Lisa 16 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	31.12.2011
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks			
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	0	1 563	1 563
Kokku sihtfinantseerimine	0	1 563	1 563
	31.12.2011	Saadud	31.12.2012
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks			
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	1 563	146	1 709
Kokku sihtfinantseerimine	1 563	146	1 709

2011. aastal sõlmiti Haapsalu Linnavalitsusega ostu-müügileping Haapsalu kinnistu aadressil Wiedemanni 15 osas, millega vara tuli RKAS-le üle sihtfinantseerimise korras. Kinnistu väärtus on 1 563 tuhat eurot.

RKASi, Haapsalu Linnavalitsuse ning Haridus- ja Teadusministeeriumi vahel on sõlmitud ühiste kavatsuste protokoll Haapsalu riigigümnaasiumi ehitamiseks valmistähtajaga 01.august 2013. Juhul kui RKAS ei täida nimetatud kokkulepet, on Haapsalu Linnavalitsusel õigus kinnistu hinnaga null eurot tagasi osta.

2012. aastal sõlmiti Jõgeva Linnavalitsusega hoonestusõiguse seadmise leping kinnistu aadressil Aia 34 osas, millega hoonestusõigus tuli RKAS-le üle sihtfinantseerimise korras. Kinnistu väärtus on 146 tuhat eurot.

RKASi, Jõgeva Linnavalitsuse ning Haridus- ja Teadusministeeriumi vahel on sõlmitud ühiste kavatsuste protokoll Jõgeva riigigümnaasiumi ehitamiseks valmistähtajaga 01.august 2013. Juhul kui RKAS ei täida nimetatud kokkulepet, on Jõgeva Linnavalitsusel õigus nõuda RKASilt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmist (hoonestusõiguse omanikule tagasi langemine) või selle üleandmist tema poolt nimetatud isikule, ilma et hoonestajal oleks õigus nõuda hüvitist.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	146 934	111 612
Aktsiate arv (tk)	1 469 339	1 116 124
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2012. aastal toimusid järgmised liikumised:

- äriregistris registreeriti 10 549 2011. aastal emiteeritud ning raamatupidamisaruandes real „Registreerimata aktsiakapital“ kajastatud aktsiat;

- 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 (2011: üleantud kinnistud väärtuses 12 125 tuhat eurot ja AS Erika Neli aktsiad väärtuses 1 337 tuhat eurot, aktsiakapitali tühistamise käigus omanikule tagastatud kinnistud väärtuses 129 tuhat eurot).

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

2012. 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 2012 moodustas 39 016 (2011: 30 537) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist

omanikele võimalik dividendidena välja maksta 30 474 tuhat eurot (2011: 23 858 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 101 tuhat eurot (2011: 6 342 tuhat eurot).

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	81 660	37 215
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 660	37 215
Kokku müügitulu	81 660	37 215
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	27 350	19 677
Arendusteenused	46 073	9 622
Kinnisvara müük	2 352	1 976
Intressitulu kapitalirendilepingutest	5 885	5 940
Kokku müügitulu	81 660	37 215

2012. aastal toimus arendusteenuste tulu ja sisseostetud teenuste kulu oluline suurenemine seoses Koidula raudteepiirijaama hoonestusõiguse müügiga. Kulud kajastati kuni müügitehinguni bilansi real "Nõuded ehitustööde eest". Vt ka lisa 3, 14 ja 20.

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1	47
Kasum materiaalse põhivara müügist	942	821
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	14
Muud	38	136
Kokku muud äritulud	981	1 018

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	1 765	1 292	
Haldustegevusega seotud kulud:			
Haldamisteenus	145	54	
Tehnohooldus	2 123	1 217	
Heakord	3 621	1 239	
Ehitus- ja remonttööd	1 351	1 263	
Omanikukohustused	243	188	
Elektrienergia	4 447	2 468	
Küte (soojusenergia)	4 277	1 999	
Vesi ja kanalisatsioon	1 579	1 216	
Kommunikatsiooniteenused	4	2	
Tugiteenused	550	355	
Üürikulu	1 437	940	
Haldusobjektide kulum	5 961	3 090	
Palk ja sotsiaalmaksud	1 649	1 168	
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-2	-7	
Muud kulud	283	241	
Arendusteenuste kulud:			
Sisseostetud teenused	34 551	6 773	3, 18
Palk ja sotsiaalmaksud	1 958	1 040	
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	0	-6	
Muud kulud	334	218	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	66 276	24 750	

Lisa 21 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Sisseostetud teenused	254	316
Palk ja sotsiaalmaksud	1 053	786
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-391	-496
Muud kulud	187	158
Kokku turustuskulud	1 103	764

Lisa 22 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Palk ja sotsiaalmaksud	1 031	851
Amortisatsioonikulu	244	217
Muud kulud	747	659
Kokku üldhalduskulud	2 022	1 727

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	4 573	3 141	
Sotsiaalmaksud	1 440	973	
Kokku tööjõukulud	6 013	4 114	20,21,22
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	230	164	

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 4 252 tuhat eurot (2011: 2 872 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 321 tuhat eurot (2011: 269 tuhat eurot)

Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1 054	645
Intressikulud	-4 797	-4 672
Intressikulu võlakirjadelt	-1 927	-1 734
Intressikulu laenudelt	-2 866	-2 936
Intressikulu kapitalirendilt	-4	-2
Muud finantstulud ja -kulud	-73	-73
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 816	-4 100

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4

2011	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	11

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	300	273
Autokompensatsioon	15	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 riigiraamatupidamiskohustuslase aruandes ei ole vastavalt RTJ 15-le avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustuslaste, 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 31.12.2012 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 54 tuhat eurot (seisuga 31.12.2011: 53 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012. aastal nii nagu ka 2011. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Omaniku 2012. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks äriregistris RKAS-i aktsiakapital suurenenud 14 236 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital suurenenud 161 170 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on omaniku poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 2 093 tuhande euro eest aktsiaid.

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

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	66 352	63 335
Nõuded ja ettemaksed	5 454	39 412
Varud	8 151	6 167
Kokku käibevara	79 957	108 914
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	122 366	125 025
Kinnisvarainvesteeringud	7 323	5 283
Materiaalne põhivara	123 499	86 236
Immateriaalne põhivara	292	325
Kokku põhivara	253 480	216 869
Kokku varad	333 437	325 783
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 617	5 510
Võlad ja ettemaksed	17 724	46 536
Eraldised	50	16
Kokku lühiajalised kohustused	23 391	52 062
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	120 431	125 973
Võlad ja ettemaksed	2 609	2 541
Sihtfinantseerimine	1 709	1 563
Kokku pikaajalised kohustused	124 749	130 077
Kokku kohustused	148 140	182 139
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	146 934	111 612
Registreerimata aktsiakapital	0	1 055
Kohustuslik reservkapital	1 943	1 606
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 034	22 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 386	6 485
Kokku omakapital	185 297	143 644
Kokku kohustused ja omakapital	333 437	325 783

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	81 618	37 186
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 593	-25 015
Brutokasum (-kahjum)	15 025	12 171
Turustuskulud	-1 103	-764
Üldhalduskulud	-1 948	-1 701
Muud äritulud	52	1 038
Muud ärikulud	-817	-150
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 209	10 594
Finantstulud ja -kulud	-3 823	-4 109
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 386	6 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 386	6 485

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 209	10 594
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 202	3 306
Kasum (kahjum) põhivara müügist	206	-867
Muud korrigeerimised	447	27
Kokku korrigeerimised	6 855	2 466
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 784	1 097
Varude muutus	1 659	-381
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 827	30 608
Kokku rahavood äritegevusest	24 680	44 384
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 785	-10 543
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	279	2 636
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-8
Antud laenud	0	-150
Antud laenude tagasimaksed	150	0
Laekunud intressid	1 060	534
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	42
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 296	-7 489
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 483	-5 421
Makstud intressid	-4 884	-4 650
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 367	-10 071
Kokku rahavood	3 017	26 824
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 335	36 511
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 017	26 824
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	66 352	63 335

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	99 276	63	1 045	24 563	124 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 485	6 485
Emiteeritud aktiikapital	12 407	1 055	0	0	13 462
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-134	0	0	0	-134
Muutused reservides	0	0	561	-561	0
Muud muutused omakapitalis	63	-63	0	-1 116	-1 116
31.12.2011	111 612	1 055	1 606	29 371	143 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 386	7 386
Emiteeritud aktiikapital	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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2013

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIIA KALLAS	Juhatuse liige	02.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS-i aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 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

2. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	02.04.2013
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	02.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 813
Kokku	39 016
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	441
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 575
Kokku	39 016

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 813
Kokku	39 016
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	441
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 575
Kokku	39 016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33193333	40.67%	Jah
Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont	42121	41051049	50.30%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	4716893	5.78%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2351614	2.88%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	183712	0.23%	Ei
Tööstuslike masinate ja seadmete paigaldus	33201	88408	0.11%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	32991	0.04%	Ei

Sidevahendid

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