

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

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

## TEGEVUSARUANNE

**Riigi Kinnisvara AS** (edaspidi ka RKAS või kontsern) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv äriühing, kus riigi esindajaks on Rahandusminister. Riigi Kinnisvara AS-l on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatuse. Riigi Kinnisvara kontserni kuuluvad hooldusteenust pakkuv tütarfirma **OÜ Hooldus Pluss** ja 2011.aasta 31.augustil omandatud **AS Erika Neli**, mis tegeleb peamiselt kinnisvara rendiga. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatuse. Erika Neli AS -l on üks 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 2011. aasta seisuga 372 kinnistut pindalaga 4 878 484 m<sup>2</sup> (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 545 hoonet suletud netopinnaga 565 726 m<sup>2</sup>. 31. detsembri 2010. aasta seisuga oli 300 kinnistut pindalaga 5 882 169 m<sup>2</sup> (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 406 hoonet suletud netopinnaga 450 555 m<sup>2</sup>.**

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

|                                 |                          | Kinnistuid<br>tk | Kinnistute<br>pind<br>m <sup>2</sup> | Hooned<br>tk | Suletud<br>netopind<br>m <sup>2</sup> | Kasulik pind<br>m <sup>2</sup> | Välja<br>üüritud pind<br>m <sup>2</sup> | Vakantsus    |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| <b>Kinnisvaraportfell KOKKU</b> |                          | <b>372</b>       | <b>4 878 484</b>                     | <b>545</b>   | <b>565 726</b>                        | <b>512 849</b>                 | <b>412 156</b>                          | <b>19,6%</b> |
| <b>sh koolid</b>                |                          | <b>50</b>        | <b>1 713 731</b>                     | <b>119</b>   | <b>170 905</b>                        | <b>170 059</b>                 | <b>143 206</b>                          | <b>15,8%</b> |
| <b>Haldus-<br/>portfell</b>     | <b>Haldus KOKKU</b>      | <b>119</b>       | <b>2 681 755</b>                     | <b>262</b>   | <b>425 229</b>                        | <b>403 507</b>                 | <b>387 099</b>                          | <b>4,1%</b>  |
|                                 | Põhja piirkond           | 50               | 664 366                              | 94           | 206 206                               | 195 616                        | 180 560                                 | 7,7%         |
|                                 | Lõuna piirkond           | 31               | 1 102 949                            | 79           | 108 797                               | 102 507                        | 102 168                                 | 0,3%         |
|                                 | Ida piirkond             | 15               | 517 899                              | 50           | 68 275                                | 65 279                         | 64 521                                  | 1,2%         |
|                                 | Lääne piirkond           | 23               | 396 541                              | 39           | 41 950                                | 40 104                         | 39 850                                  | 0,6%         |
| <b>Arendus-<br/>portfell</b>    | <b>Arendus KOKKU</b>     | <b>49</b>        | <b>1 186 357</b>                     | <b>30</b>    | <b>47 795</b>                         | <b>47 795</b>                  | <b>16 831</b>                           | <b>64,8%</b> |
|                                 | Põhja piirkond           | 10               | 497 483                              | 7            | 23 066                                | 23 066                         | 0                                       | 100%         |
|                                 | Lõuna piirkond           | 32               | 473 270                              | 16           | 18 254                                | 18 254                         | 10 355                                  | 43,3%        |
|                                 | Ida piirkond             | 3                | 141 739                              | 6            | 4 735                                 | 4 735                          | 4 735                                   | 0,0%         |
|                                 | Lääne piirkond           | 4                | 73 865                               | 1            | 1 741                                 | 1 741                          | 1 741                                   | 0,0%         |
| <b>Müügi-portfell</b>           | <b>Müük KOKKU</b>        | <b>194</b>       | <b>881 865</b>                       | <b>239</b>   | <b>62 236</b>                         | <b>61 547</b>                  | <b>8 226</b>                            | <b>86,6%</b> |
|                                 | Põhja piirkond           | 67               | 142 051                              | 75           | 10 400                                | 10 400                         | 1 960                                   | 81,2%        |
|                                 | Lõuna piirkond           | 31               | 346 475                              | 44           | 16 747                                | 16 747                         | 1 615                                   | 90,4%        |
|                                 | Ida piirkond             | 40               | 235 268                              | 52           | 14 497                                | 13 809                         | 1 733                                   | 87,5%        |
|                                 | Lääne piirkond           | 56               | 158 071                              | 68           | 20 591                                | 20 591                         | 2 919                                   | 85,8%        |
| <b>Lepinguline<br/>portfell</b> | <b>Lepinguline KOKKU</b> | <b>10</b>        | <b>128 507</b>                       | <b>14</b>    | <b>30 467</b>                         | <b>29 559</b>                  | <b>0</b>                                | <b>100%</b>  |
|                                 | Põhja piirkond           | 7                | 90 812                               | 10           | 27 447                                | 26 539                         | 0                                       | 100%         |
|                                 | Lõuna piirkond           | 1                | 5 876                                | 2            | 430                                   | 430                            | 0                                       | 100%         |
|                                 | Ida piirkond             | 1                | 29 928                               | 1            | 1 735                                 | 1 735                          | 0                                       | 100%         |
|                                 | Lääne piirkond           | 1                | 1 891                                | 1            | 854                                   | 854                            | 0                                       | 100%         |

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2011) olid:

|                                           |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| 1. Justiitsministeerium                   | 146 871 m <sup>2</sup> |
| sh Murru, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad | 87 708 m <sup>2</sup>  |
| 2. Kohalikud omavalitsused                | 81 425 m <sup>2</sup>  |
| 3. Haridus- ja Teadusministeerium         | 60 317 m <sup>2</sup>  |
| 4. Siseministeerium                       | 38 643 m <sup>2</sup>  |
| 5. Erasektor                              | 36 142 m <sup>2</sup>  |

### Muutused kinnisvaraportfellis

2011. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse vara ca kaks korda rohkem kui 2010. aastal – kokku 230 kinnistut suletud netopinnaga 116 594 m<sup>2</sup>. Lisandunud varast oli riigile mittevajalik 60 345 m<sup>2</sup> ja riigi poolt kasutuses 56 249 m<sup>2</sup>. Riigile mittevajalik vara lisatakse müügiportfelli. Lisaks anti 2011. aasta jooksul RKASile lepingu alusel haldamiseks üle 8 objekti.

2011. aastal lisandus:

- **haldusportfelli** 24 kinnistut, millest suurimateks olid Tartu Vangla, Tartu kohtumaja ning Maksu- ja Tolliameti hoone Pärnus;
- **lepingulisesse portfelli** 8 objekti, millest märkimisväärsimaks võib pidada Vabadussõja võidusammast;
- **arendusportfelli** 1 kinnistu (Jõgeva Riigigümnaasium).
- **müügiportfelli** 206 kinnistut, millest 64% moodustasid elamispinnad.

Uusehitistena valmisid:

- Koidula Raudteepiiri jaam
- Porkuni kool
- Kallemäe kool

Muudatusi toimus ka seoses kinnistute müügiga. 2011. aasta jooksul müüdi kokku 58 kinnistut suletud netopinnaga 28 319 m<sup>2</sup>. Nendest suurimad objektid olid:

- kinnistu Pärnus Mere pst 12 hinnaga 395 000 eurot;
- kinnistu Jõhvis Narva mnt 11 hinnaga 201 000 eurot
- kinnistu Tallinnas Mardi 3 hinnaga 127 850 eurot.

### Kinnisvaraportfelli jagunemine tulu järgi

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

2011. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu ületas 12,78 EUR/m<sup>2</sup> (ilma käibemaksuta), haldusportfelist 13%. Võrreldes 2010. aastaga on selles sektoris toimunud väike tõus (1%). Sellised hooned on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 6,40-12,78 EUR/m<sup>2</sup>, moodustasid 15% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2010. aastaga toimunud langus 2% võrra. Siia gruppi kuuluvad samuti hooned, mis on renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 3,21-6,39 EUR/m<sup>2</sup>, moodustasid 28% haldusportfelist. Selles sektoris on võrreldes 2010. aastaga toimunud langus 10% võrra. Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on heas korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 0-3,20 EUR/m<sup>2</sup>, moodustasid 44% haldusportfelist. Selles grupis on võrreldes 2010. aastaga toimunud tõus 11% 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.

Alla 0 EUR/m<sup>2</sup> netoüürituluga pinnad 2011. aastal haldusportfellis puudusid.

## Kinnisvaraarendus

2011. aasta II pooles on arendusdivisjon teinud läbi olulise struktuurimuutuse. Kontserni strateegiliste eesmärkide toetamiseks (ennekõike kontserni kasv ja areng) loodi olemasoleva arendusosakonna baasil kolm eraldiseisvat osakonda:

- **Arendusprojektide juhtimise osakond** – keskendub edaspidi ennekõike arendusprojektide juhtimisele ja realisatsioonile;
- **Teenuste- ja müügiosakond** – põhifookus saab olema kinnisvara ülevõtmisel, kinnisvara objektide korraldamisel ning kontserni teenusteportfelli laiendamisel ja osutatavate teenuste mahtude suurendamisel;
- **Äriarendusosakond** – keskendub kontserni äriprotsesside parendamisele, innovatsiooni- projektide juhtimisele, kinnisvaraportfelli hindamisele ning juhtimisele ja kinnisvaraturu analüüsile.

### Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud ministeeriumite ja nendega seotud ametite tarbeks büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt vanglad 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.

2011. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 22.12.2010.a nõukogu otsusega 30,477 mln eurot, sh:

- Investeeringud – 18,781 mln eurot;
- Finantsinvesteeringud – 10,1 mln eurot;
- Teenused – 1,596 mln eurot.

2011. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et majandussurutise jätkumisega Eestis on jätkuvalt vähenenud ka investeeringute mahud. Investeerimisprojektide kulutused vähenesid drastiliselt 2008. aastal ja on ligikaudu samasse suurusjärku stabiliseerunud viimasel kolme 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 2011. aastaks kavandatud investeeringute kulutuste summa.

Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 24,197 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2011. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- |                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| • Koidula raudteepiirijaam                  | 11,2 |
| • Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone            | 3,4  |
| • Uue Tallinna Vangla maa ost ja planeering | 3,4  |
| • Rahukohtu 1 korterite ost                 | 1,5  |
| • Porkuni kool                              | 1,0  |
| • Kallemäe kool                             | 0,5  |

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

Koondprojektidest jätkusid investeeringud riigikoolidesse (2,505 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (3,668 mln eurot). Eelnimetatud koondprojektid jätkuvad ka 2012. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2011. aastal olid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) koos Eesti Raudteega (ER) (Koidula projekti investeering moodustas 46% kogu kontserni investeerimisprojektide kulutustest), Siseministeerium (17%), Justiitsministeerium (15%) ja Haridus- ja Teadusministeerium (10%).

Põhjused, miks 2011. aastal investeeringute piirmäärast vähem investeeriti, olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

- Tartu vangla investeeringud olid väiksemad, kuna osa plaanitud töödest teostas Skanska EMV AS kohtuliku kokkuleppe alusel;
- Rahukohtu 1 korteriomandite ost osutus 112 tuh euro ulatuses plaanitud odavamaks;
- Viru vangla lisatöid tehti 559 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 – mõlema projekti kohta investeeriti plaanitud vähem, kokku 2,181 mln eurot;
- Vaeküla kooli projekt takerdus 2011. aasta alguses, kuna ehitusfirma ei suutnud täita lepinguga võetud kohustusi. Kokku investeeriti antud projekti plaanitud 2,439 mln eurot vähem. Antud ehituslepingu täitmise osas on ehitajaga pooleli ka kohtuasi;
- Viljandi ja Nõo gümnaasiumite projekteerimine ei edenenud soovitud tempos – kokku investeeriti nende kahe kooli projekteerimisse plaanitud 0,95 mln eurot vähem;
- Seoses otsuste viibimisega, ei alustatud Kaagvere kooli projekteerimist ja seetõttu investeeriti antud projekti 203 tuh eurot plaanitud vähem;

Osa Koidula raudteepiirijaama rajamisse plaanitud 2010. aasta investeeringutest kandusid üle 2011. aastasse ning projekti investeeriti plaanitud 6,164 mln eurot rohkem.

2011. aastal valmis kokku **3 uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 60,73 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

| Projekti nimi            | Investeerimis-<br>projekti kulutused<br>kokku (mln EUR) | Uusehitus/<br>rekonstrueerimine | Aadress                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Koidula raudteepiirijaam | 54,74 <sup>1</sup>                                      | Uusehitus                       | Värskla ja Orava vald             |
| Porkuni kool             | 3,79                                                    | Uusehitus                       | Tammsalu vald, Lääne-Viru maakond |
| Kallemäe kool            | 2,20                                                    | Uusehitus/<br>rekonstrueerimine | Valjala vald, Saare maakond       |

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 ülesanne koostööprojekti raames on investeeringute kavade koostamine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimis- ja ehitustööde projekti juhtimise- ja omanikujärelevalve korraldamine. 2010-2011. aasta jooksul sõlmiti kokku 13 lepingut, kokku 480 hoone energiatõhususe tagamiseks, mille teostamisse kaasati Riigi Kinnisvara AS.

<sup>1</sup> Seisuga 31.12.2011. Osaliselt teostatakse investeeringuid ka 2012. aastal.

### Vara ülevõtmine

2011. aastal oli märkimisväärne osa teenuste- ja müügiosakonnast seotud riigile vajaliku ja mittevajaliku kinnisvara ülevõtmisega ning kinnisvara müügiga.

Riigi Kinnisvara ASi omandisse on antud 2011. aastal 25 riigile vajalikku objekti ning 205 riigile mittevajalikku objekti. Riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmisel moodustab suurema osa mittevajalik riigivara, sest 2011. aastal andisid vara valitsejatest riigile vajalikku vara üle vaid Siseministeerium ja Justiitsministeerium. Vajaliku vara üleandmist ei ole 2011. aastal jätkuvalt algatanud Keskkonnaministeerium ja Sotsiaalministeerium. Kaitseministeerium ja Põllumajandusministeerium on osalenud üksikute mittevajalike kinnisvarade üle andmisel. Vajalike varade ülevõtmise protsessi aeglustavad eelkõige finantseerimisskeemide kokkulepped, kuna vara valitsejad soovivad enne omandist loobumist või haldusteenuse üleandmist saada investeeringuteks täiendavaid vahendeid.

Haridus- ja Teadusministeeriumil ning Siseministeeriumil (sh maavalitsused) on üleandmine suurte mahtude tõttu korraldatud etapiviisiliselt. Samas ei ole varade ülevõtmine edenenud vastavalt algselt plaanitud ajagraafikule, sest paljusid mittevajalikke varasid soovitakse üle anda kiirendatud korras, kuid riigile vajaliku vara osas ei ole tegevus nii kiire. Täiendavalt on 2011. aastal tekitanud viivitusi ka kinnistute moodustamine, sest ministeeriumides on osaliselt varad veel kinnistamata. Sarnane üleandmise protsess toimus ka Haridus- ja Teadusministeeriumi mittevajaliku vara osas, ning nende varade füüsiline ülevõtmine toimus suuremas osas 2011. aasta I–II kvartali jooksul.

Riigile mittevajalikest eluruumidest on märkimisväärne osa kaetud üürilepingutega, mis võivad olla sõlmitud omanikule kahjulikel tingimustel ja mille lõpetamine on keerukas. See teeb korterite võõrandamise protsessi tömahukamaks ja mõjutab negatiivselt müügihinda.

### Müük 2011

2011. aasta kinnitatud eelarves oli kontsernile seatud eesmärgiks võõrandada vara kokku 1,9 mln euro eest. 2011. aasta lõpuks on RKAS võõrandanud vara 4,612 mln euro eest, millest müügieesmärgi täitmiseks realiseeritava vara müük oli 2,387 mln eurot. 2011. aasta müügieesmärk oli 1,917 mln eurot s.o eesmärki ületati summas 469 tuh eurot ehk 24,5% võrra. 2011. aastal võõrandati põhiliselt riigile mittevajalikku vara:

| Kõik kokku                                                               | 4,612 mln eurot | osakaal kogusummast |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| RKASi omandis enne mittevajaliku vara üleandmist olnud mittevajalik vara | 0,271 tuh       | 11,4%               |
| Riigi poolt üleantud mittevajalik vara kokku                             | 2,116 tuh       | 88,6%               |
| Muu vara kokku                                                           | 2,225 tuh       | 88,6%               |

Lähtuvalt mittevajalikku vara üleandnud ministeeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

| Ministeerium                              | Müügihind kokku (tuh eurot) | Objektide arv |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Haridus- ja Teadusministeerium            | 222                         | 10            |
| Justiitsministeerium                      | 145                         | 2             |
| Kaitseministeerium                        | 33                          | 1             |
| Kultuuriministeerium                      | 51                          | 1             |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 268                         | 9             |
| Riigikantselei                            | 386                         | 1             |
| Siseministeerium                          | 871                         | 29            |
| Sotsiaalministeerium                      | 128                         | 1             |
| <b>Kokku</b>                              | <b>2 104</b>                | <b>54</b>     |

## Arengusuunad 2012. majandusaastaks

### Kinnisvarahaldus

2011. aastal alustati suuremahuliste ettevalmistustega 252 kinnistu haldamise ülevõtmiseks 2012. aastal. Nimetatud ettevalmistused olid põhiliseks märksõnaks 2011. aasta teise poolaasta haldustegevuses. Sellega seoses värvati uusi haldureid ning korraldati ümber osakonna töökorraldust. Eeltöö tulemusena lisandus 1. jaanuarist 2012.a RKASi lepingulisesse portfelli 210 haldusobjekti suletud netopinnaga 233 000 m<sup>2</sup>. Ülejäänud kinnistute haldamise ülevõtmise osas jätkuvad läbirääkimised eesmärgiga alustada haldusteenuse pakkumist 2012. aasta jooksul.

2012. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. Aasta lõpuks on plaanitud 2012. aasta alguses lepingu alusel hallatavate objektide üleandmine ka RKASi omandisse.

### Kinnisvaraarendus

2012. aastal on eeldatavalt investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 29,076 mln eurot, sh:

- Investeeringud –11,977 mln eurot;
- Finantsinvesteeringud – 15,458 mln eurot;
- Teenused – 1,641 mln eurot.

Võrreldes 2011. aasta eelarvega on eeldatavate investeerimisprojektide kulutuste summa vähenemine ligikaudu 5%.

Üksikprojektidest on 2012. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- |                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| • Narva PPA ja Päästeameti ühishoone        | 5,7 |
| • Viljandi gümnaasium                       | 4,4 |
| • Nõo gümnaasium                            | 3,4 |
| • Halduse investeeringud <sup>2</sup>       | 3,0 |
| • Jõhvi PPA ja Päästeameti ühishoone        | 1,7 |
| • Suur-Ameerika 1 uue mahu arendus (eeltöö) | 1,4 |
| • Jõgeva Riigigümnaasium                    | 1,1 |

Koondprojektidest jätkuvad investeeringud riigikoolidesse 10,5 mln eurot) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (7,4 mln eurot).

Kuna investeeringute mahud on aasta-aastalt vähenenud, siis keskendutakse rohkem ka kinnisvaraarenduse alaste teenuste pakkumisele – **suurimaks kompleksteenuseks 2011-2012. aastal saab olema nn CO<sub>2</sub> 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. CO<sub>2</sub> projekt on suureks väljakutseks nii kontsernile kui ka kogu riigile. Perioodil 2011 - 2012 tuleb kokku renoveerimistöid teha eeldatavalt kuni 500 objektil kogusummas kuni 164 mln eurot. Projekt on seotud suurte riskidega nii kontserni kui ka kogu riigi jaoks, kuna lähtuvalt Kyoto protokollist on abikõlblikud vaid tööd, mida tehakse kuni 2012. aasta novembri lõpuni.

---

<sup>2</sup> Üüriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina

## Vara ülevõtmine 2012

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2012. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. Suuremas osas jätkatakse juba 2011. aasta II pooles alanud riigile vajaliku vara ülevõtmist, millele lisandub mittevajaliku vara võõrandamine. 2012. aasta alguses oli ülevõtmisel ca 360 objekti.

2011. aastal on alanud koostöö Siseministeeriumi (3 maavalitsust, Päästeamet ning Politsei- ja Piirivalveamet) vajalike varade ning osade Kultuuriministeeriumi vajalike hoonete ülevõtmise osas. Antud objektide osas jääb objekti omandi üle võtmine 2012. aastasse, kuid kinnisvara haldusteenust hakati pakkuma alates 01.01.2012. Vajaliku vara puhul on suuremas osas 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. Kultuuriministeeriumi eriotstarbeliste varade ülevõtmise protsess on aeglustunud eelkõige vara hindamispõhimõtete ning eelarvekokkulepete puudumise tõttu.

Kontsern peab arvestama, et vastavalt eelnimetatud määrusele kohaldatakse kahe aasta jooksul üürilepingu jõustumisest või kui enne üürilepingu sõlmimist on sõlmitud leping haldusteenuse osutamiseks, siis kahe aasta jooksul haldusteenuse lepingu jõustumisest, järgmiste erisustega:

- üürihinna suurus kalendrikuus on  $\frac{1}{12}$  riigiasutuste seniste kinnisvara korrashoiuga seotud eelarveliste vahendite suurusest 2010. aasta eelarves sama üüripinna kohta;
- üürilepingus kokku lepitav teenuste ulatus ei ole väiksem, kui konkreetsel üüripinnal oli vahetult enne üürilepingu sõlmimist, kui pooled ei lepi kokku teisiti.
- peale üleminekuperioodi lõppemist on eelduslikult uueks üürihinnaks üüritava pinnaga samaväärse üüripinna turupõhine üür, mille määramiseks tellib üürileandja, kui ei ole kokku lepitud teisiti, üldiselt tunnustatud eksperdilt hinnangu.

## Müük 2012

2012. aasta müügieesmärk on kokku 7,1 mln eurot, millest osa tuleb riigile mittevajaliku vara müügist ja osa riigiasutuste kolimisest uutele pindadele (nt Siseministeerium vabastab Jõhvis uue hoone valmimisel kolm kinnistut).

Vastavalt 2012. aasta müügiplaanile on 2012 I kvartali müügieesmärk 1,1 mln eurot, II kvartalil 1,5 mln eurot, III kvartalil 3,6 mln eurot ning IV kvartalil 900 tuhat eurot.

## Üldist 2012

Kuna Riigi Kinnisvara AS-i tegevusmahud on 2011. aastal oluliselt suurenenud ja see suund jätkub ka 2012. aastal, siis on teenuste- ja müügi osakonnas planeeritud 2012. 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. 2012. aasta alguse seisuga on tööl kolm kliendihaldurit, kelle peamiseks ülesanneteks on klientide vajaduste kaardistamine ning klientidega koos kinnisvaraga seotud investeeringute planeerimine ja nõustamine.

## Riigi kinnisvarastrategia ellurakendamine

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

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

Kuigi Riigi Kinnisvara ASi ei ole 2011. aasta lõpuks määratud riigile kinnisvarateenust osutavaks ettevõtteks, siis 04. augusti 2011 otsuse valguses on enamiku oma hoonestatud kinnisvarast 2011. aasta jooksul Riigi Kinnisvara ASile üle andnud Rahandusministeerium ja Justiitsministeerium ning

suuremas mahus on alustatud vara Riigi Kinnisvara ASile üleandmist Haridus- ja Teadusministeerium, Siseministeerium ja Kultuuriministeerium.

## **Majandustegevus**

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.

2010. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kahanes võrreldes 2009. aastaga 7,8% ja ulatus 32,7 mln euron, sealhulgas kahanes üüritulu aastaga 1 mln euro võrra 13 mln euron. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2009. aastaga 0,5 mln euro võrra ja oli kokku 4,2 mln eurot. Arenduse teenustest laekus 2010. aastal 5,8 mln eurot, mis on 5,7 mln krooni vähem kui 2009. aastal.

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.

Ärikasum oli 2010. aastal 15,1 mln eurot. Kontserni puhaskasum kasvas 9,8 mln eurot ja oli 2010. aastal 11,2 mln eurot võrreldes 2009. aasta 1,4 mln euroga.

2011.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 1 249 hanget võrreldes 2010.a. korraldatud 80 hankega, seega hangete arv kasvas enam kui 15 korda. Riigihangete hüppeline kasv 2011.aastal oli tingitud CO2 kvoodimüügi rahaliste vahendite arvel teostavate investeringutega – vastavalt sõlmitud kvoodimüügi lepingutele ning Vabariigi Valitsuse korraldustele määrati kvoodimüügist saadud vahendite arvelt investeringute korraldajaks Riigi Kinnisvara AS. Kvoodimüügi rahaliste vahendite suurus investeringuteks (nii 2011.a kui 2012.a kokku) moodustab ligikaudu 164 miljonit eurot ning investeringuid teostatakse ligikaudu 500 objektil.

Kontserni 2011. aasta keskmine töötajate arv oli 164 inimest, millele lisandub 18 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele makstud töötasu üldsumma aruandeaastal oli 2,6 mln eurot.

31. detsember 2011. aasta seisuga oli kontserni emaettevõttel 7 nõukogu ja 3 juhatuse liiget, lisaks tütarettevõtete üheliikmelised juhatused. 2011. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 22 363 eurot ja juhatuse liikmetele 251 tuhat eurot. Kontsernil on potentsiaalne tekkida võib lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 53,3 tuhat eurot.

### Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

|                                                                                      | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)                                         | 18,1%       | 34,3%       |
| Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)                                             | 29%         | 46%         |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)                           | 5,0%        | 9,5%        |
| Omakapitali määr (omakapital/varad)                                                  | 44%         | 45%         |
| Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvamad)                                | 2,2%        | 4,1%        |
| Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell) | 7,0%        | 9,2%        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                                                          | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                                                    |                |                |         |
| Käibevara                                                                |                |                |         |
| Raha                                                                     | 64 531         | 37 423         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 39 262         | 32 731         | 3       |
| Varud                                                                    | 6 167          | 967            |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                                                   | <b>109 960</b> | <b>71 121</b>  |         |
| Põhivara                                                                 |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 124 801        | 127 311        | 3,10    |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 5 283          | 5 104          | 7       |
| Materiaalne põhivara                                                     | 86 612         | 78 042         | 8       |
| Immateriaalne põhivara                                                   | 324            | 327            | 9       |
| <b>Kokku põhivara</b>                                                    | <b>217 020</b> | <b>210 784</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>326 980</b> | <b>281 905</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                                                 |                |                |         |
| Kohustused                                                               |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                                                  |                |                |         |
| Laenukohustused                                                          | 5 510          | 5 453          | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 46 565         | 16 683         | 13      |
| Eraldised                                                                | 16             | 0              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                                     | <b>52 091</b>  | <b>22 136</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                                                  |                |                |         |
| Laenukohustused                                                          | 125 973        | 131 434        | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 2 540          | 2 475          |         |
| Sihtfinantseerimine                                                      | 1 563          | 0              | 16      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                                     | <b>130 076</b> | <b>133 909</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                                                  | <b>182 167</b> | <b>156 045</b> |         |
| Omakapital                                                               |                |                |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                |                |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                                              | 111 612        | 99 276         | 17      |
| Registreerimata aktiivkapital                                            | 1 055          | 63             |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 1 606          | 1 045          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 23 798         | 14 253         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 6 742          | 11 223         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>144 813</b> | <b>125 860</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>144 813</b> | <b>125 860</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                                    | <b>326 980</b> | <b>281 905</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                             | 2011          | 2010          | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                                   | 37 215        | 32 692        | 18      |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                    | -24 750       | -20 461       | 20      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                                 | <b>12 465</b> | <b>12 231</b> |         |
| Turustuskulud                                               | -764          | -477          | 21      |
| Üldhalduskulud                                              | -1 727        | -1 477        | 22      |
| Muud äritulud                                               | 1 018         | 4 816         | 19      |
| Muud ärikulud                                               | -150          | -10           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                    | <b>10 842</b> | <b>15 083</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                                      | -4 100        | -3 860        | 24      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>                 | <b>6 742</b>  | <b>11 223</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                          | <b>6 742</b>  | <b>11 223</b> |         |
| sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 6 742         | 11 223        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                          | 2011           | 2010          | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                |               |          |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 10 842         | 15 083        |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                |               |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 3 307          | 3 345         | 8,9      |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -867           | -4 654        | 19       |
| Muud korrigeerimised                                     | 27             | 0             |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>2 467</b>   | <b>-1 309</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 1 096          | -9 248        |          |
| Varude muutus                                            | -381           | 2 470         |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 30 578         | 3 178         |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>44 602</b>  | <b>10 174</b> |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                |               |          |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -10 543        | -13 076       | 7,8,9    |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 2 636          | 11 804        | 7,8      |
| Laekunud intressid                                       | 544            | 745           |          |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 42             | 32            |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-7 321</b>  | <b>-495</b>   |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                |               |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -5 523         | -1 526        | 12       |
| Makstud intressid                                        | -4 650         | -4 464        | 12       |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0              | -2            |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-10 173</b> | <b>-5 992</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>27 108</b>  | <b>3 687</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>37 423</b>  | <b>33 736</b> | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>27 108</b>  | <b>3 687</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>64 531</b>  | <b>37 423</b> | <b>2</b> |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                              | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                                 |                              |                             | Kokku   |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                              | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Registreerimata<br>aksiakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
|                                              |                                                             |                                 |                              |                             |         |
| <b>31.12.2009</b>                            | 95 637                                                      | 0                               | 974                          | 14 324                      | 110 935 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0                                                           | 0                               | 0                            | 11 223                      | 11 223  |
| Emiteeritud aksiakapital                     | 3 639                                                       | 63                              | 0                            | 0                           | 3 702   |
| Muutused reservides                          | 0                                                           | 0                               | 71                           | -71                         | 0       |
| <b>31.12.2010</b>                            | 99 276                                                      | 63                              | 1 045                        | 25 476                      | 125 860 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0                                                           | 0                               | 0                            | 6 742                       | 6 742   |
| Emiteeritud aksiakapital                     | 12 407                                                      | 1 055                           | 0                            | 0                           | 13 462  |
| Muutused muudest<br>väljamaksetest omanikele | -134                                                        | 0                               | 0                            | 5                           | -129    |
| Muutused reservides                          | 0                                                           | 0                               | 561                          | -561                        | 0       |
| Muud muutused omakapitalis                   | 63                                                          | -63                             | 0                            | -1 122                      | -1 122  |
| <b>31.12.2011</b>                            | 111 612                                                     | 1 055                           | 1 606                        | 30 540                      | 144 813 |

Jaotamata kasumit on vähendatud 1 122 tuhande euro võrra, mis on 2011.a. augustis omandatud tütarettevõtja AS Erika Neli soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe.

Täiendavat informatsiooni omakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2011. 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.

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

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on kontserni arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on kontsern teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad ja kui tegemist on ebaolulise tütarettevõtjaga) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed 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 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 (emaettevõtja) 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

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul osetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. 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.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

## Raha

Bilansis kajastatud raha ja raha ekvivalendid sisaldavad pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid.

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. Investeeringus- 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 (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon)). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) 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 algset 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 müügivalmidusse 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 sektoris 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 materiaalsel põhivara.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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 tööeest. 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.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile 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. Laenu intressikulud 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, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hiilisemad 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Vara väärtuse langus.

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, 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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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 kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede 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 kuulavas 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 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**

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasest väärtuses ning samas summas kajastatakse bilansis kohustusena tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Saadud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse saadud vara järelejäänud kasuliku eluea jooksul.

### **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 ettevõtetele 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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade 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 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 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 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.

#### 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)

|                      | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod       | 5 889         | 2 272         |
| Tähtajalised hoiused | 58 642        | 35 151        |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>64 531</b> | <b>37 423</b> |

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist üldjuhul kuni 4-kuulise tähtajaga deposiitidega, mis teenivad intressi vahemikus 1,45 - 2,3% aastas (2010: 1,01 - 5,25% aastas).

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                    | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 2 354         | 1 187         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 357         | 1 299         | 4       |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved     | -3            | -112          | 4       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 16            | 266           | 5       |
| Muud nõuded                        | 36 849        | 31 245        |         |
| Intressinõuded                     | 180           | 78            |         |
| Viitlaekumised                     | 226           | 79            |         |
| Kapitalirendi lühiajaline osa      | 3 933         | 3 761         | 10      |
| Nõuded ehitustööde eest            | 32 510        | 27 327        |         |
| Ettemaksed                         | 43            | 33            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>39 262</b> | <b>32 731</b> |         |

Real nõued ehitustööde eest kajastatakse nõudeid Koidula raudteepiirijaama 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. Seni kasutas AS EVR Infra rajatise üürilepingu alusel. Seisuga 31.detsember 2011 on laekunud nimetatud tehingu eest ettemaks summas 34,9 mln eurot. Vaata ka lisa 26.

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

|                                                       | 31.12.2011   | 31.12.2010   | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 2 357        | 1 299        |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        | -3           | -112         |         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>2 354</b> | <b>1 187</b> | 3       |
|                                                       |              |              |         |
|                                                       | 2011         | 2010         | Lisa nr |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |              |              |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses       | -112         | -25          |         |
| Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded | 99           | 22           |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded          | -11          | -118         |         |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                        | 21           | 9            |         |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>-3</b>    | <b>-112</b>  |         |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 12         | 0          | 5          |
| Käibemaks                                     | 0          | 436        | 0          | 15         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 83         | 0          | 49         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 163        | 0          | 96         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 7          | 0          | 4          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 17         | 0          | 9          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 16         |            | 266        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>16</b>  | <b>718</b> | <b>266</b> | <b>178</b> |

Vt. lisa 3 ja 13.

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                       |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                        | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                       | 31.12.2010       | 31.12.2011 |
| 10963751                                               | OÜ Hooldus Pluss       | Eesti      | Kinnisvara tehnohooldus ja korrashoid | 100              | 100        |
| 10057490                                               | AS Erika Neli          | Eesti      | Kinnisvara haldus ja hooldus          | 0                | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |            |               |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                   | 31.12.2010 | Omandamine | Muud muutused | 31.12.2011 |
| OÜ Hooldus Pluss                                         | 3          | 0          | 0             | 3          |
| AS Erika Neli                                            | 0          | 1 344      | -1 122        | 222        |
| Kokku                                                    | 3          | 1 344      | -1 122        | 225        |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| AS Erika Neli          | 100                 | 31.08.2011         | 1 344                            |

31.augustil 2011.a. omandas RKAS aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena tütarettevõtja AS Erika Neli. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühendusega, mistõttu kajastati tehingut korrigeeritud ostumeetodil. Soetushinna moodustab kinnisvara õiglane väärtus, mida loodetakse saada vara müügist 2012. aastal.

Aktsiakapitali mitterahaline sissemakse tehti summas 1 337 tuhat eurot ning kapitaliseeritud tehingukulud olid 7 tuhande eurot. Ostuhinna korrigeerimise tõttu vähendati emaettevõtja bilansis tütarettevõtja väärtust ning jaotamata kasumit 1 122 tuhande euro võrra.

AS Erika Neli omandamisega lisandus kontserni põhivara bilansilises väärtuses 374 tuhat eurot (vt lisa 8).

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod   |       |          |        |
|--------------------------|-------|----------|--------|
|                          |       |          | Kokku  |
|                          | Maa   | Ehitised |        |
| <b>31.12.2009</b>        |       |          |        |
| Soetusmaksumus           | 1 683 | 4 548    | 6 231  |
| Akumuleeritud kulum      | -415  | -594     | -1 009 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 268 | 3 954    | 5 222  |
|                          |       |          |        |
| Müügid                   | -2    | -136     | -138   |
| Amortisatsioonikulu      | 0     | -82      | -82    |
| Ümberklassifitseerimised | 4     | 17       | 21     |
| Muud muutused            | 51    | 30       | 81     |
|                          |       |          |        |
| <b>31.12.2010</b>        |       |          |        |
| Soetusmaksumus           | 1 736 | 4 462    | 6 198  |
| Akumuleeritud kulum      | -415  | -679     | -1 094 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 321 | 3 783    | 5 104  |
|                          |       |          |        |
| Müügid                   | -51   | -30      | -81    |
| Amortisatsioonikulu      | 0     | -95      | -95    |
| Ümberklassifitseerimised | 55    | 334      | 389    |
| Muud muutused            | 0     | -34      | -34    |
|                          |       |          |        |
| <b>31.12.2011</b>        |       |          |        |
| Soetusmaksumus           | 1 740 | 4 824    | 6 564  |
| Akumuleeritud kulum      | -415  | -866     | -1 281 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 325 | 3 958    | 5 283  |

Muude muutuste all kajastatakse aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena saadud kinnistuid, mida 2011. aastal saadi 95 tuhande euro väärtuses. Kinnisvarainvesteeringuid vähendati aktsiakapitali vähendamise tõttu 129 tuhande euro väärtuses (vt lisa 17).

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 31.12.2011 nagu ka 31.12.2010 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustuste tagatisena panditud.

2011. aastal müüdi kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistuid müügihinna 128 tuhat eurot (2010: 536 tuhat eurot).

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

|                                                     |        |          |                    |                          |                      |            |                                    | Kokku   |
|-----------------------------------------------------|--------|----------|--------------------|--------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|---------|
|                                                     | Maa    | Ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
| <b>31.12.2009</b>                                   |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus                                      | 6 738  | 85 818   | 115                | 3 090                    | 6 729                | 220        | 6 949                              | 102 710 |
| Akumuleeritud kulum                                 | 0      | -14 598  | -44                | -1 988                   | 0                    | 0          | 0                                  | -16 630 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 6 738  | 71 220   | 71                 | 1 102                    | 6 729                | 220        | 6 949                              | 86 080  |
|                                                     |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| Ostud ja parendused                                 | 0      | 0        | 19                 | 9                        | 12 446               | 836        | 13 282                             | 13 310  |
| Amortisatsioonikulu                                 | 0      | -2 891   | -35                | -263                     | 0                    | 0          | 0                                  | -3 189  |
| Müügid                                              | -375   | -6 571   | 0                  | -87                      | -33                  | 0          | -33                                | -7 066  |
| Ümberklassifitseerimised                            | 0      | 295      | 0                  | 22                       | -11 942              | 0          | -11 942                            | -11 625 |
| Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest     | 11     | 300      | 0                  | 22                       | -333                 | 0          | -333                               | 0       |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega | -11    | -5       | 0                  | 0                        | -5                   | 0          | -5                                 | -21     |
| Muud ümberklassifitseerimised                       | 0      | 0        | 0                  | 0                        | -11 604              | 0          | -11 604                            | -11 604 |
| Muud muutused                                       | 425    | 107      | 0                  | 0                        | 0                    | 0          | 0                                  | 532     |
|                                                     |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| <b>31.12.2010</b>                                   |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus                                      | 6 788  | 77 425   | 133                | 2 710                    | 7 200                | 1 056      | 8 256                              | 95 312  |
| Akumuleeritud kulum                                 | 0      | -15 265  | -78                | -1 927                   | 0                    | 0          | 0                                  | -17 270 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 6 788  | 62 160   | 55                 | 783                      | 7 200                | 1 056      | 8 256                              | 78 042  |
|                                                     |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| Ostud ja parendused                                 | 13     | 0        | 86                 | 23                       | 7 191                | 3 910      | 11 101                             | 11 223  |
| Lisandumised äriühenduste kaudu                     | 253    | 121      | 0                  | 0                        | 0                    | 0          | 0                                  | 374     |
| Amortisatsioonikulu                                 | 0      | -2 837   | -61                | -181                     | 0                    | 0          | 0                                  | -3 079  |
| Müügid                                              | -1 531 | -101     | 0                  | 0                        | -56                  | 0          | -56                                | -1 688  |
| Ümberklassifitseerimised                            | 518    | -27      | 0                  | 0                        | -4 982               | -449       | -5 431                             | -4 940  |
| Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest     | 533    | 117      | 0                  | 0                        | -201                 | -449       | -650                               | 0       |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega | -15    | -144     | 0                  | 0                        | 0                    | 0          | 0                                  | -159    |
| Muud ümberklassifitseerimised                       | 0      | 0        | 0                  | 0                        | -4 781               | 0          | -4 781                             | -4 781  |
| Muud muutused                                       | 1 516  | 5 164    | 0                  | 0                        | 0                    | 0          | 0                                  | 6 680   |
|                                                     |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| <b>31.12.2011</b>                                   |        |          |                    |                          |                      |            |                                    |         |
| Soetusmaksumus                                      | 7 557  | 82 807   | 219                | 2 731                    | 9 353                | 4 517      | 13 870                             | 107 184 |
| Akumuleeritud kulum                                 | 0      | -18 327  | -139               | -2 106                   | 0                    | 0          | 0                                  | -20 572 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | 7 557  | 64 480   | 80                 | 625                      | 9 353                | 4 517      | 13 870                             | 86 612  |

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

Muude muutuste all kajastatakse aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena saadud kinnistuid.

Materiaalse põhivara all on kajastatud diskonteeritud väärtuses hoonestusõiguse tasusid 2011. aastal 2 557 tuhande euro väärtuses (2010: 2 484 tuhande euro väärtuses). Hoonestusõiguse tasude tasumise tähtaeg saabub hoonestusõiguse lepingu tähtaja saabudes.

Kokku on lisaks kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivarana arvelolevatele kinnistutele RKAS kasuks seatud 30 hoonestusõigust (2010: 30). Hoonestusõiguse tasu maksti 2011. ja 2010. aastal 12 tuhat eurot.

Laenukohustuste tagatisena panditud materiaalse põhivara kohta on toodud informatsioon lisa 12.

2011. aastal müüdi materiaalse põhivarana kajastatud kinnistuid müügihinnas 2 003 tuhat eurot (2010: 11 293 tuhat eurot) ja lõpetamata projekte 506 tuhat eurot (2010: 37 tuhat eurot).

## Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

|                          |                |                            |                                    | Kokku |
|--------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------------|-------|
|                          | Arvutitarkvara | Muu immateriaalne põhivara | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |       |
| <b>31.12.2009</b>        |                |                            |                                    |       |
| Soetusmaksumus           | 216            | 38                         | 0                                  | 254   |
| Akumuleeritud kulum      | -47            | -12                        | 0                                  | -59   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 169            | 26                         | 0                                  | 195   |
|                          |                |                            |                                    |       |
| Ostud ja parendused      | 6              | 2                          | 180                                | 188   |
| Amortisatsioonikulu      | -71            | -4                         | 0                                  | -75   |
| Ümberklassifitseerimised | 19             | 0                          | 0                                  | 19    |
|                          |                |                            |                                    |       |
| <b>31.12.2010</b>        |                |                            |                                    |       |
| Soetusmaksumus           | 241            | 28                         | 180                                | 449   |
| Akumuleeritud kulum      | -118           | -4                         | 0                                  | -122  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 123            | 24                         | 180                                | 327   |
|                          |                |                            |                                    |       |
| Ostud ja parendused      | 23             | 0                          | 108                                | 131   |
| Amortisatsioonikulu      | -125           | -9                         | 0                                  | -134  |
| Ümberklassifitseerimised | 197            | 0                          | -197                               | 0     |
|                          |                |                            |                                    |       |
| <b>31.12.2011</b>        |                |                            |                                    |       |
| Soetusmaksumus           | 461            | 28                         | 91                                 | 580   |
| Akumuleeritud kulum      | -243           | -13                        | 0                                  | -256  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 218            | 15                         | 91                                 | 324   |

## Lisa 10 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                  | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lõpptähtaeg       | Lisa nr  |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|----------|
|                                  |                | 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 väljaostuõiguseta           | 695            | 21                                | 93                  | 581            | 04.2024 - 01.2041 |          |
| <b>Kapitalirendinõuded kokku</b> | <b>128 734</b> | <b>3 933</b>                      | <b>12 992</b>       | <b>111 809</b> |                   | <b>3</b> |

|                                  | 31.12.2010     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lõpptähtaeg       | Lisa nr  |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|----------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |                   |          |
| Viru Vangla (väljaostuõigusega)  | 59 480         | 1 023                             | 4 666               | 53 791         | 04.2038           |          |
| Murru Vangla (väljaostuõigusega) | 2 448          | 990                               | 1 458               | 0              | 01.2013           |          |
| KOV koolid (väljaostuõigusega)   | 51 630         | 1 515                             | 6 486               | 43 629         | 06.2015 - 01.2039 |          |
| Eesti Kohtuekspertiisi Instituut | 7 677          | 25                                | 122                 | 7 530          | 09.2025           |          |
| Riigikoolid                      | 3 865          | 84                                | 354                 | 3 427          | 06.2040           |          |
| Muud väljaostuõigusega           | 5 644          | 109                               | 523                 | 5 012          | 01.2026 - 04.2038 |          |
| Muud väljaostuõiguseta           | 318            | 15                                | 71                  | 232            | 04.2024           |          |
| <b>Kapitalirendinõuded kokku</b> | <b>131 062</b> | <b>3 761</b>                      | <b>13 680</b>       | <b>113 621</b> |                   | <b>3</b> |

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 2,119% - 7,512% (2010: 1,932% - 7,512%).

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>63</b>  | <b>33</b>                         | <b>30</b>           | <b>0</b>    |         |

|                               | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Kapitalirendikohustused kokku | 46         | 28                               | 18                  | 0           |         |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| Masinad ja seadmed                       | 60         | 40         |
| <b>Kokku</b>                             | <b>60</b>  | <b>40</b>  |

Kapitalirendi korras on renditud kontserni töötajate poolt kasutatavad andmetöötlusseadmed.

## Lisa 11 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2011          | 2010          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 14 269        | 13 025        |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |               |               |
|                                                                         | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
| 12 kuu jooksul                                                          | 21 380        | 12 941        |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 67 541        | 39 250        |
| Üle 5 aasta                                                             | 91 988        | 91 558        |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 3 032         | 2 184         |
| Muud varad                                                              | 70 210        | 67 366        |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>73 242</b> | <b>69 550</b> |

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 577 tuhat eurot (2010: 548 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 3 324 tuhat eurot (2010: 3 463 tuhat eurot).

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 2 251 tuhat eurot tulu ei teeni, kuna need ei ole väljarenditud ning ootavad uusi äriühendusi.

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2011       | 2010       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 1 204      | 320        |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 1 135      | 1 089      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 4 024      | 3 880      |
| Üle 5 aasta                                                             | 11 761     | 12 745     |

Kuni 2010. aastani oli suurimaks renditud varaks sõiduautod. Väikse osa kulust moodustas ka hoonestusõiguse alusel renditud kinnisvara.

2010. aasta lõpul ja 2011. aasta alguses võeti kasutusrendi korras üürile erasektori poolt ehitatud hooned, mida kontsern rendib ise oma klientidele edasi. 2011. aastal oli tulu nimetatud hoonete üürist 988 tuhat eurot ja kulu 943 tuhat eurot (2010: tulu 129 ja kulu 117 tuhat eurot).

## Lisa 12 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

|                                      | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 58 270     | 1 627                            | 7 194               | 49 449      |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 73 150     | 3 850                            | 15 400              | 53 900      |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 63         | 33                               | 30                  | 0           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 131 483    | 5 510                            | 22 624              | 103 349     |
|                                      |            |                                  |                     |             |
|                                      | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 59 841     | 1 575                            | 6 922               | 51 344      |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 77 000     | 3 850                            | 15 400              | 57 750      |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 46         | 28                               | 18                  | 0           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 136 887    | 5 453                            | 22 340              | 109 094     |

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. a. Alusvaluuta on euro.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpoteek kontsernile kuuluvatele materiaalse põhivarana kajastatud kinnistutele bilansilise väärtusega 5 288 tuhat eurot (2010: 5 448 tuhat eurot). Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 63 521 tuhat eurot (2010: 64 627 tuhat eurot).

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

Võlakirjadest tuleneva kohustuse tagamiseks on sõlmitud pandileping, mille kohaselt on märkija kasuks loovutatud kõik lepingus nimetatud objektide rahalised nõudeõigused. Võlakirjadelt makstav intressimäär on 1,864 - 3,033% (2010: 1,585 - 2,524%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus aruandeaasta lõpu seisuga on 160 754 tuhat eurot (2010: 186 460 tuhat eurot).

Kontsernil on alates 15. juulist 2005.a. tähtjatu arvelduslaenu limiit summas 2,5 mln eurot. Seisudega 31. detsember 2011 ning 31. detsember 2010 ei olnud arvelduslaenu limiiti kasutatud.

31. augustil 2011.a. omandas RKAS tütarettevõtja AS Erika Neli, millel oli pikaajaline pangalaenu kohustus kokku summas 102 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2011.a. on nimetatud laen täismahus tagastatud.

## Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 678         | 3 694         |
| Võlad töövõtjatele               | 284           | 179           |
| Maksuvõlad                       | 718           | 178           |
| Muud võlad                       | 1 047         | 3 027         |
| Intressivõlad                    | 218           | 197           |
| Muud viitvõlad                   | 829           | 2 830         |
| Saadud ettemaksed                | 41 838        | 9 605         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>46 565</b> | <b>16 683</b> |

Vt. ka lisa 5 ja 14.

## Lisa 14 Saadud ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                    | 31.12.2011    | 31.12.2010   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Ostjate ettemaksed                 | 37 524        | 6 491        |
| Remondikulude reserv - koolid      | 605           | 470          |
| Remondikulude reserv - Viru vangla | 3 464         | 2 595        |
| Remondikulude reserv - muud        | 245           | 49           |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b>     | <b>41 838</b> | <b>9 605</b> |

Vt. ka lisa 13.

Seisuga 31.12.2011.a. on 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 26).

## Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

### Tingimuslikud investeerimiskohustused

Seisuga 31.12.2011 a. on Riigi Kinnisvara ASil investeerimiskohustusi (kohustused, millede täitmise vajadust hindame suhteliselt kindlaks) summas kokka ca 116,4 mln euro eest. Nimetatud investeerimiskohustustest suuremad on (mln eurod):

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| - Tallinna Ühine õppehoone                   | 44,3 |
| - Halduse investeeringud perioodil 2012-2015 | 23,4 |
| - Nõo Gümnaasium                             | 6,2  |
| - Viljandi Gümnaasium                        | 6,2  |
| - Narva politsei ja pääste ühishoone         | 6,2  |
| - Kaagvere kool                              | 4,6  |
| - Terviseameti hoone Tallinnas               | 5,1  |
| - Riigi Kinnisvara ASi IT investeeringud     | 3,1  |
| - Jõhvi politsei ja pääste ühishoone         | 2,5  |

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Haridus- ja Teadusministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2012. aastast kuni 65,6 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos: 27,0 mln eurot (2012.a.), 21,0 mln eurot (2013.a.), 22,5 mln eurot (2014.a.), 29,7 mln eurot (2015.a.) ja 16,2 mln eurot (2016.a.).

Investeeringuid on plaanis 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 tänaseks teada potentsiaalsete investeeringute (volitused puuduvad) kogumaksumus kokku, mis on ca 435 mln eurot. Nendest potentsiaalsetest investeeringutest suuremad on investeeringud Uue Tallinna vangla (95,1 mln eurot), Eesti Rahva Muuseumi (61,6 mln eurot), Sisekaitseakadeemia (65,2 mln eurot) ja Järgal sõjaväelinnaku (55 mln eurot) rajamiseks. Samas peame toonitama, et nende potentsiaalsete investeeringute realiseerimine on ebakindel ja nende teostamiseks on vaja riigieelarve menetluses eraldi otsuseid valitsuse ja parlamendi tasandil. Kindlasti ei toimu ka potentsiaalsete investeeringute teostamine kogumahus vaid nende hulgast võidakse realiseerida üksikuid objekte.

### 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 16 tuhat 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              |            |        |            |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks</b> | 0          | 1 563  | 1 563      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine</b>                      | 0          | 1 563  | 1 563      |

Haapsalu Linnavalitsusega sõlmiti ostu-müügileping Haapsalu kinnistu aadressil Wiedemanni 15 osas, millega vara tuli RKAS-le üle sihtfinantseerimise korras.

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.

## Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 111 612    | 99 276     |
| Aktsiate arv (tk)    | 1 116 124  | 992 758    |
| Aktsiate nimiväärtus | 100        | 100        |

2011. aastal toimusid järgmised liikumised:

- äriregistris registreeriti 632 2010. aastal emiteeritud ning raamatupidamisaruandes real "Registreerimata aktsiakapital" kajastatud aktsiat;
- raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 124 076 uut aktsiat, millest 40 464 aktsiat emiteeriti 2010. aastal ning 83 612 aktsiat 2011. aastal;
- aktsiakapitali vähendati 1 342 aktsia tühistamisega. Ainuaktsionäri 14.12.2010.a. otsusega tühistati 2001. aasta ainuaktsionäri otsus, millega RKASi bilanssi anti aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena kinnistu aadressiga Lühike jalg 9a, Tallinn;
- raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 10 549 emiteeritud aktsiat.

Emiteeritud ja arvelevõetud 134 625 aktsia eest tasuti kogusummas 13 462 tuhande euro väärtuses mitterahalise sissemaksena järgmiselt:

- kinnistud väärtuses 12 125 tuhat eurot;
- AS Erika Neli aktsiad väärtuses 1 337 tuhat eurot.

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

2011. 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 2011 moodustas 30 537 (2010: 25 476) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 23 858 tuhat eurot (2010: 19 682 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6 342 tuhat eurot (2010: 5 232 tuhat eurot).

## Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                   | 2011          | 2010          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |               |               |
| Eesti                                             | 37 215        | 32 539        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>37 215</b> | <b>32 539</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |               |               |
| Gruusia                                           | 0             | 153           |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>0</b>      | <b>153</b>    |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>37 215</b> | <b>32 692</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |               |               |
| Tulu üürist ja vahendatud teenustest              | 19 677        | 17 251        |
| Arendusteenused                                   | 9 622         | 5 777         |
| Kinnisvara müük                                   | 1 976         | 4 112         |
| Intressitulu kapitalirendilepingutest             | 5 940         | 5 552         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>37 215</b> | <b>32 692</b> |

## Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                                         | 2011         | 2010         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 47           | 35           |
| Kasum materiaalse põhivara müügist      | 821          | 4 618        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 14           | 131          |
| Muud                                    | 136          | 32           |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>1 018</b> | <b>4 816</b> |

## Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuhandetes eurodes)

|                                                        | 2011          | 2010          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara                     | 1 292         | 2 544         |
| Haldustegevusega seotud kulud:                         |               |               |
| Haldamisteenus                                         | 54            | 71            |
| Tehnohooldus                                           | 1 217         | 988           |
| Heakord                                                | 1 239         | 1 272         |
| Ehitus- ja remonttööd                                  | 1 263         | 447           |
| Omanikukohustused                                      | 188           | 156           |
| Elektrienergia                                         | 2 468         | 2 053         |
| Küte (soojusenergia)                                   | 1 999         | 1 706         |
| Vesi ja kanalisatsioon                                 | 1 216         | 1 022         |
| Kommunikatsiooniteenused                               | 2             | 1             |
| Tugiteenused                                           | 355           | 690           |
| Üürikulu                                               | 940           | 117           |
| Haldusobjektide kulum                                  | 3 090         | 3 219         |
| Palk ja sotsiaalmaksud                                 | 1 168         | 827           |
| Kapitaliseeritud tööjõu kulud                          | -7            | -10           |
| Muud kulud                                             | 241           | 157           |
| Arendusteenuste kulud:                                 |               |               |
| Sisseostetud teenused                                  | 6 773         | 4 991         |
| Palk ja sotsiaalmaksud                                 | 1 040         | 163           |
| Kapitaliseeritud tööjõu kulud                          | -6            | 0             |
| Muud kulud                                             | 218           | 47            |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>24 750</b> | <b>20 461</b> |

## Lisa 21 Turustuskulud (tuhandetes eurodes)

|                               | 2011       | 2010       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Sisseostetud teenused         | 316        | 114        |
| Palk ja sotsiaalmaksud        | 786        | 649        |
| Kapitaliseeritud tööjõu kulud | -496       | -436       |
| Muud kulud                    | 158        | 150        |
| <b>Kokku turustuskulud</b>    | <b>764</b> | <b>477</b> |

## Lisa 22 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

|                             | 2011         | 2010         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Palk ja sotsiaalmaksud      | 851          | 788          |
| Amortisatsioonikulu         | 217          | 126          |
| Muud kulud                  | 659          | 563          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>1 727</b> | <b>1 477</b> |

## Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                      | 2011         | 2010         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                            | 3 141        | 1 975        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 973          | 610          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>4 114</b> | <b>2 585</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>164</b>   | <b>106</b>   |

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 2 872 tuhat eurot (2010: 1 816) ja erisoodustustena antud hüved summas 269 tuhat eurot (2010: 159 tuhat eruto).

## Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

|                                        | 2011          | 2010          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulud                          | 645           | 694           |
| Intressikulud                          | -4 672        | -4 479        |
| Intressikulu võlakirjadelt             | -1 734        | -1 511        |
| Intressikulu laenudelt                 | -2 936        | -2 968        |
| Intressikulu kapitalirendilt           | -2            | 0             |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | 0             | -2            |
| Muud finantstulud ja -kulud            | -73           | -73           |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-4 100</b> | <b>-3 860</b> |

## Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                             | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                             | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Põhiseaduslikud institutsioonid             | 375        | 14         | 3 936      | 0          |
| Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala | 4 504      | 41 353     | 76 191     | 9 347      |
| KOV, sh valitsemis- ja haldusala            | 1 452      | 4 843      | 50 873     | 3 033      |
| Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud  | 2          | 1          | 1          | 0          |

|                                             | 2011  |        | 2010  |        |
|---------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                             | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Põhiseaduslikud institutsioonid             | 12    | 2 489  | 34    | 533    |
| Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala | 3 441 | 30 875 | 3 180 | 24 568 |
| KOV, sh valitsemis- ja haldusala            | 1 251 | 2 165  | 1 384 | 2 244  |
| Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud  | 519   | 324    | 349   | 353    |
| EKHHL                                       | 11    | 0      | 3     | 0      |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2011 | 2010 |
| Arvestatud tasu                                                               | 288  | 286  |

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 tütaretevõtjate 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 osapooleks 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 juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2011 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 53 tuhat eurot (seisuga 31.12.2010: 50 tuhat eurot).

## Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Omaniku 2011. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks aktsiakapitalis toimunud järgmised liikumised:

- äriregistris on suurendatud RKASi aktsiakapitali 589 tuhande euro võrra;
- kinnistusraamatusse on sisse kantud kinnistuid 1 988 tuhande euro väärtuses (kanne on äriregistris registreerimata).

Aruande koostamise hetkeks on omaniku poolt 2011. aastal emiteeritud, kuid kinnistusraamatusse sissekandmata ja äriregistris registreerimata veel 891 tuhande euro eest aktsiad.

Lisaks emiteeris omanik 29. veebruaril 2012. aastal 485 100-eurose nimiväärtusega aktsiat, mis on aruande koostamise hetkeks kinnistusraamatusse sisse kantud.

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

Seega on äriregistris aruande koostamise hetkeks suurendatud kontserni aktsiakapitali 112 201 tuhande euronit ning registreerimata aktsiakapitali jääk on 2 503 tuhat eurot.

10. aprillil 2012.a. sõlmiti ASiga EVR Infra Koidula raudteepiirijaama hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslik leping. Lepingu sõlmimisega on täidetud kõik eeldused selleks, et raudtee-ehitiste omand läheks üle ASile EVR Infra (omandi üleminek toimub kinnistusraamatu kande tegemisega, mis eelduslikult toimub 2012.a. aprillikuu jooksul). 2012.aastal kajastatava tehingu väärtus on 41,7 miljonit eurot. Hoonestusõiguse tähtaeg jaama kinnistu osas on kuni aastani 2056, tehnohooldepunkti kinnistu osas kuni aastani 2062.

## Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 63 335         | 36 511         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 39 412         | 32 729         |
| Varud                                        | 6 167          | 967            |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>108 914</b> | <b>70 207</b>  |
| Põhivara                                     |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 125 025        | 127 314        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 283          | 5 104          |
| Materiaalne põhivara                         | 86 236         | 78 040         |
| Immateriaalne põhivara                       | 325            | 327            |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>216 869</b> | <b>210 785</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>325 783</b> | <b>280 992</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 5 510          | 5 453          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 46 536         | 16 684         |
| Eraldised                                    | 16             | 0              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>52 062</b>  | <b>22 137</b>  |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 125 973        | 131 434        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 541          | 2 474          |
| Sihtfinantseerimine                          | 1 563          | 0              |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>130 077</b> | <b>133 908</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>182 139</b> | <b>156 045</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 111 612        | 99 276         |
| Registreerimata aktsiakapital                | 1 055          | 63             |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 606          | 1 045          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 22 886         | 13 544         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 6 485          | 11 019         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>143 644</b> | <b>124 947</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>325 783</b> | <b>280 992</b> |

## Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2011          | 2010          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 37 186        | 32 668        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -25 015       | -20 747       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>12 171</b> | <b>11 921</b> |
| Turustuskulud                               | -764          | -477          |
| Üldhalduskulud                              | -1 701        | -1 380        |
| Muud äritulud                               | 1 038         | 4 837         |
| Muud ärikulud                               | -150          | -10           |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>10 594</b> | <b>14 891</b> |
| Finantstulud ja -kulud                      | -4 109        | -3 872        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>6 485</b>  | <b>11 019</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>6 485</b>  | <b>11 019</b> |

## Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                          | 2011           | 2010          |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                |               |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 10 594         | 14 891        |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                |               |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 3 306          | 3 345         |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -867           | -4 654        |
| Muud korrigeerimised                                     | 27             | 0             |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>2 466</b>   | <b>-1 309</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 1 097          | -9 255        |
| Varude muutus                                            | -381           | 2 470         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 30 608         | 3 196         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>44 384</b>  | <b>9 993</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                |               |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -10 543        | -13 076       |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 2 636          | 11 804        |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                      | -8             | 0             |
| Antud laenud                                             | -150           | 0             |
| Laekunud intressid                                       | 534            | 732           |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 42             | 32            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-7 489</b>  | <b>-508</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -5 421         | -1 526        |
| Makstud intressid                                        | -4 650         | -4 464        |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0              | -2            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-10 071</b> | <b>-5 992</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>26 824</b>  | <b>3 493</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>36 511</b>  | <b>33 018</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>26 824</b>  | <b>3 493</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>63 335</b>  | <b>36 511</b> |

## Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                              |                               |                                 |                              |                             | Kokku   |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                              | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Registreerimata<br>aktiikapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2009</b>                            | 95 637                        | 0                               | 974                          | 13 615                      | 110 226 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0                             | 0                               | 0                            | 11 019                      | 11 019  |
| Emiteeritud aktiikapital                     | 3 639                         | 63                              | 0                            | 0                           | 3 702   |
| Muutused reservides                          | 0                             | 0                               | 71                           | -71                         | 0       |
| <b>31.12.2010</b>                            | 99 276                        | 63                              | 1 045                        | 24 563                      | 124 947 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0                             | 0                               | 561                          | 5 924                       | 6 485   |
| Emiteeritud aktiikapital                     | 12 407                        | 1 055                           | 0                            | 0                           | 13 462  |
| Muutused muudest<br>väljamaksetest omanikele | -134                          | 0                               | 0                            | 0                           | -134    |
| Muud muutused omakapitalis                   | 63                            | -63                             | 0                            | -1 116                      | -1 116  |
| <b>31.12.2011</b>                            | 111 612                       | 1 055                           | 1 606                        | 29 371                      | 143 644 |

## Aruande digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PIIA KALLAS        | Juhatuseliige      | 13.04.2012           |
| JAAK SAARNIIT      | Juhatuseliige      | 13.04.2012           |
| ELARI UDAM         | Juhatuseliige      | 13.04.2012           |

# 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 2011, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja 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 arv näitajate 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 ning õigeks 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 olulises osas õigesti ja õiglaselt Riigi Kinnisvara AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 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

19. aprill 2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIT RAIMLA        | Vandeaudiitor      | 19.04.2012           |
| JANNO HERMANSON    | Vandeaudiitor      | 19.04.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 23 798        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 6 742         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>30 540</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 337           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 405         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 742</b>  |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus       | 68201      | 25587498        | 68.81%      | Jah            |
| Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine | 7112       | 3059373         | 8.23%       | Ei             |
| Elektriinstallatsioon                                      | 4321       | 2829189         | 7.61%       | Ei             |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                          | 41201      | 2566720         | 6.90%       | Ei             |
| Enda kinnisvara ost ja müük                                | 68101      | 1976508         | 5.32%       | Ei             |
| Tee- ja kiirteede ehitus                                   | 42111      | 644375          | 1.73%       | Ei             |
| Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont              | 42121      | 460889          | 1.24%       | Ei             |
| Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus             | 4221       | 57559           | 0.15%       | Ei             |
| Hoonestusprojektide arendus                                | 41101      | 3586            | 0.01%       | Ei             |

## Sidevahendid

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