

RIIGI KINNISVARA AS

*Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2010 lõppenud
majandusaasta kohta*

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
Äriühingu nimetus	RIIGI KINNISVARA AS
Äriregistri number	10788733
Aadress	Lasnamäe 2 11412 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon	+372 606 3400
Faks	+372 606 3401
E-mail	info@rkas.ee
Veebilehekülg	www.rkas.ee
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine (EMTAKi kood 6820)
Audiitorkontroll	Ernst & Young Baltic AS

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	15
BILANSS	15
KASUMIARUANNE.....	17
RAHAVOOGUDE ARUANNE	18
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	19
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	20
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	20
LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD.....	26
LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU	26
LISA 4. POOLELIOLEVAD EHTUSTÖÖD.....	27
LISA 5. TÛTARETTEVÕTE.....	27
LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED	28
LISA 7. KINNISVARAINVESTEERINGUD	29
LISA 8. MATERIAALNE PÕHIVARA	30
LISA 9. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	31
LISA 10. LAENUKOHUSTUSED	32
LISA 11. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	33
LISA 12. SAADUD ETTEMAKSED	33
LISA 13. INVESTEERIMISKOHUSTUSED.....	34
LISA 14. OMAKAPITAL	34
LISA 15. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	35
LISA 16. MÜÜGITULU	36
LISA 17. MUUD ÄRITULUD	36
LISA 18. ÄRIKULUD.....	37
LISA 19. KASUTUSRENT.....	38
LISA 20. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	39
LISA 21. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	39
LISA 22. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	41
LISA 23. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS.....	42
LISA 24. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE	44
LISA 25. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE	45
LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	46
VANDEAUDIITORI ARUANNE.....	47
VANDEAUDIITORI ARUANNE INGLISE KEELES	48
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	49
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	50
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)	51

TEGEVUSARUANNE

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv äriühing, riigi esindajaks on rahandusminister. Ettevõtte on 6-liikmeline nõukogu ja 3-liikmeline juhatus. Alates 01. jaanuarist 2008. a. alustas äritegevust 100% Riigi Kinnisvara AS-le kuuluv hooldusteenust pakkuva tütarfirma OÜ Hooldus Pluss. Osahingul on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatus. Koos tütaretevõttega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab ISO 9001:2008 kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009. aastast ka ISO 14001:2004 keskkonnajuhtimise sertifikaati. 2010. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga tervikuna head (kajastatud allpool: majandustegevus).

Kinnisvarahaldus

RKAS-ile kuuluv kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusdivisjonil regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga. RKAS-i kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus. Kinnistutest 25% ja hoonete pinnast 41% paikneb Tallinnas.

RKASi kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2010. aasta seisuga 300 kinnistut pindalaga 5 882 169 m² (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 406 hoonet suletud netopinnaga 450 555 m².

Kinnisvaraportfell oma olemuselt jaguneb kolmeks suureks grupiks:

- 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 – müügiportfell – mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole otstarbekas avaliku sektori vajadustest lähtuvalt.

Võrreldes 2009. aastaga on täienenud portfelli nimekiri müügiportfelliga. Kuna riigiasutused on 2010. aasta jooksul alustanud mittevajaliku vara üleandmisega RKASile, siis pidasime vajalikuks käsitleda müügiportfelli vara eraldi portfellis.

I grupp - üüriportfell

		Kinnistuid tk	Kinnistute pind m ²	Hooned tk	Suletud netopind m ²	Kasulik pind m ²	Välja üüritud pind m ²	Vakantsus
Tavategevus	Põhja piirkond	27	452 068	50	145 015	134 724	126 834	5,9%
	Lõuna piirkond	11	197 212	34	19 580	18 184	17 293	4,9%
	Ida piirkond	16	226 355	42	60 552	58 378	57 722	1,1%
	Lääne piirkond	12	138 791	24	17 159	15 546	13 823	11,1%
	Tavategevus KOKKU	66	1 014 426	150	242 307	226 832	215 672	4,9%
Ko	Põhja piirkond	9	189 523	16	49 456	49 319	49 292	0,1%
	Lõuna piirkond	15	453 743	30	44 480	44 480	44 480	0,0%

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

	Ida piirkond	1	2 682	1	661	661	662	0,0%
	Lääne piirkond	10	254 370	14	24 015	23 844	23 844	0,0%
	Koolid KOKKU	35	900 318	61	118 613	118 305	118 279	0,0%
	KÕIK KOKKU	101	1 914 744	211	360 920	345 137	333 951	3,2%

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2010) olid:

- Justiitsministeerium üüripinnaga 113 673 m²;
sh Murru, Tallinna ja Viru vanglad üüripinnaga 63 479 m²;
- Kohalikud omavalitsused üüripinnaga 87 530 m²;
- Haridus- ja Teadusministeerium üüripinnaga 55 338 m²;
- Siseministeerium üüripinnaga 46 590 m².

II grupp – arendusportfell

		Kinnistuid tk	Kinnistute pind m ²	Hooned tk	Suletud netopind m ²	Hoonestamata kinnistud tk
Tavategevus	Põhja piirkond	11	649 383	7	24 107	6
	Lõuna piirkond	47	808 971	1	0	46
	Ida piirkond	4	207 635	3	696	1
	Lääne piirkond	3	18 265	0	0	3
	Tavategevus KOKKU	65	1 684 254	11	24 803	56
Koolid	Põhja piirkond	0	0	0	0	0
	Lõuna piirkond	4	121 015	21	23 912	0
	Ida piirkond	1	114 753	4	4 735	0
	Lääne piirkond	1	55 600	1	1 741	0
	Koolid KOKKU	6	291 368	26	30 388	0
	KÕIK KOKKU	71	1 975 622	37	55 191	56

III grupp – müügiportfell

		Kinnistuid tk	Kinnistute pind m ²	Hooned tk	Suletud netopind m ²	Hoonestamata kinnistud tk
Tavategevus	Põhja piirkond	14	1 333 189	26	6 957	5
	Lõuna piirkond	10	349 290	11	3 153	4
	Ida piirkond	9	27 637	13	5 463	2
	Lääne piirkond	9	101 768	15	6 102	1
	Tavategevus KOKKU	42	1 811 884	65	21 675	12
Koolid	Põhja piirkond	0	0	0	0	0
	Lõuna piirkond	1	158 500	8	7 522	0
	Ida piirkond	0	0	0	0	0
	Lääne piirkond	0	0	0	0	0
	Koolid KOKKU	1	158 500	8	7 522	0

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Elamispinnad	Põhja piirkond	34	4 398	34	1 924	0
	Lõuna piirkond	10	1 835	10	538	0
	Ida piirkond	15	9 570	15	1 084	0
	Lääne piirkond	26	5 616	26	1 701	0
	Elamispinnad KOKKU	85	21 419	85	5 248	0
	KÕIK KOKKU	128	1 991 803	158	34 444	12

Lisaks Riigi Kinnisvara AS omandisse kuuluva kinnisvaraportfelli haldamisele pakuti lepingulist haldusteenust veel neljal kinnistul.

2010. aastal toimus kinnisvaraportfellis mitmeid muutusi. Aasta jooksul lisandus üüriportfelli 6 kinnistut suletud netopinnaga 5 656 m². Arendusportfelli lisandus 8 kinnistut (nendest 7 hoonestamata). Müügiportfelli lisandus 147 kinnistut hoonete/korterite suletud netopinnaga 46 639 m².

2010. aasta jooksul müüdi kokku 45 kinnistut suletud netopinnaga 48 310 m². Nendest suuremad objektid olid:

- kinnistu Tallinnas Vikerlase 14 hinnaga 65,4 mln kr;
- kinnistu Tallinnas Pagari 1 hinnaga 46,0 mln kr;
- kinnistu Tallinnas Kentmanni 13 hinnaga 36,0 mln kr;
- kinnistu Tallinnas Pärnu mnt 11 hinnaga 20,3 mln kr.

Põhja piirkond

Põhja piirkond moodustub Tallinnast ja Harjumaast. Suurem osa põhja piirkonna kinnisvarast asub Tallinnas (77% hoonetest ja 81% kogu piirkonna hoonete pinnast). Põhja piirkond on ka üüritava pinna poolest suurim.

2010. aastal toimus üüriportfellis muudatus seoses Kentmanni 13, Vikerlase 14, Pärnu mnt 11 ja Narva mnt 46 kinnistute müügiga. Vikerlase 14 objektile jätkati vaatamata müügile lepingulise haldusteenuse pakkumist. 2010. aastal lisandusid üüriportfelli Lökke 3a, Lökke 5 ja Mardi 3 büroohoone. Samuti valmis uusehitistena Tervise 30 Eesti Kohtueksportiisi Instituudi hoone.

Suurimaks riigi- ja munitsipaalsektori üürnikuks oli Tallinna Haridusamet (õppehooned), kes üüris ca 22% Põhja piirkonnas üürile antud pinnast. Suuruselt järgmisteks olid Murru Vangla (eriotstarbeline pind) - ca 11%, Politsei- ja Piirivalveamet (büroo- ja eriotstarbelised pinnad) - ca 10%, Tallinna Vangla (eriotstarbeline pind ja büroopind) - ca 8% ning Harju Maakohus (büroopinnad) - ca 4% üüritud pinnast. Erasektori osakaal on ca 11% väljaüüritud pindadest.

Lõuna piirkond

2010. aasta lõpu seisuga oli Lõuna piirkond üüriportfelli kuuluvate hoonete suletud netopinna järgi suuruselt teine piirkond. Lõuna piirkonna üüriportfelli lisandus aasta jooksul büroohoone Viljandis Lossi 19 ning valmis uusehitisena Kammeri eriinternaatkool.

Suurimaks üürnikuks oli Lõuna piirkonnas Viljandi linnavalitsus (õppehooned), kes kasutas 14% kõikidest üüritud pindadest. Maksu- ja Tolliamet (büroo- ja eriotstarbelised pinnad) kasutas ca 12% üüripinnast. Erasektori osakaal üüritud pinna järgi oli Lõuna piirkonnas 0,5%.

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Suurimaks arendusobjektiks oli 2010. aastal Koidula raudteepiirijaama ehitus, mille valmimine on plaanitud 2011. aastasse. 2011. aasta jaanuaris lisandus ka Tartu Vangla kinnistu, mis kasvatab Lõuna piirkonna üüripinna mahtu ca 35%.

Ida piirkond

Võrreldes 2009. aasta lõpuga toimus Ida piirkonna üüriportfellis 2010. aastal muudatus seoses uute objektide ehitamisega – koostöös erasektoriga valmisid Jõhvi õigusmaja (Kooli 2a) ning Rakvere Politsei- ja Päästemeti hoone (Kreutzwaldi 5a).

Suurimaks riigisektori üüriks olid Ida piirkonnas Viru Vangla (eriotstarbeline) - ca 55% väljaüritud pinnast. Politsei- ja Piirivalveameti (büroopinnad ja eriotstarbelised pinnad) ning Maksu- ja Tolliameti (büroopinnad) kasutuses oli võrdselt ca 9% piirkonna väljaüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritud pinnast oli ca 1%.

Lääne piirkond

2010. aastal toimus üüriportfellis muudatus seoses Saaremaal asuva Kallemäe kooli rekonstrueerimisega ning üüriportfelli lisandus Pärnus Õhtu põik 5 asuv büroohoone.

Lääne piirkonna suurimaks riigisektori üüriks büroohonete osas oli Haapsalu Kutsehariduskeskus (õppehooned), kes üüris ca 31% kogu piirkonna üürile antud pinnast. Pärnu Maakohus (büroopinnad) üüris ca 16% väljaüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritavas pinnas on Lääne piirkonnas kõige suurem - ca 15%.

Kinnisvaraportfelli jagunemine tulu järgi

2010. aastal moodustasid pinnad, mille netoüüritulu ületas 100 kr/m² (ilma käibemaksuta), kinnisvaraportfellist 19%. Võrreldes 2009. aastaga on osakaal kasvanud 1% võrra. Sellised hooned on valdavalt renoveeritud või uusehitised.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 51-100 kr/m², moodustasid 38% kinnisvaraportfellist. Selles osas on võrreldes 2009. aastaga toimunud väike langus (1% võrra). Siia gruppi kuuluvad valdavalt hooned, mis on keskmises korras, vajades üksikutel juhtudel väiksemaid investeeringuid. Märgitud üüritase ei ole aga piisav korrashoiu tagamiseks ning soovitud omakapitali tootluseks.

Pinnad, mille netoüüritulu jäi vahemikku 0-50 kr/m², moodustasid 35% kinnisvaraportfellist. Kas selles grupis on võrreldes 2009. aastaga toimunud tõus 1% 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. Samuti kuuluvad siia gruppi mittevajaliku varana üleantud korterid, mis on kaetud üürilepingutega.

Pinnad, mille netoüüritulu oli alla 0 kr/m², moodustasid 8% kinnisvaraportfellist. Võrreldes 2009. aastaga on negatiivse netoüüri pindade hulk vähenenud 1% võrra. Negatiivset netoüüri toodavad valdavalt väljaüürimata pinnad, mis samas vajavad objekti säilitamiseks olulisi kulutusi.

Kinnisvaraarendus

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

Seoses investeerimismahu vähenemisega ei ole alates 2009. aastast investeeringute plaani enam jaotatud kohustusteks ja potentsiaalseteks kohustusteks nagu oli tavaks eelnevatel aastatel. Investeeringute plaanis ei näidata potentsiaalseid kohustusi, kuna selliste investeeringute teostamise tõenäosust on jätkuvalt madal ja lisaks on nende teostamiseks vajalik enamasti üldkoosoleku nõusolek. Investeeringute plaanis näidatakse vaid investeeringuid, mille teostamises on RKAS kindel ja millede teostamiseks on olemas vajalikud volitused. Kuna ka alates 2009. aastast on RKAS kaasatud valitsussektori tasakaaluarvestustesse, siis on eelnimetatud aastast alates 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;
- Teenustes – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeeringud hüvitatakse jooksva eelarveaastal osaliselt või terviklikult.

2010. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud ettevõtte kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 29.12.2009 nõukogu otsusega 676,96 mln krooni (43,27 ml €), sh:

- Investeeringud – 280,61 mln kr (17,93 mln €);
- Finantsinvesteeringud – 318,22 mln kr (20,34 mln €);
- Teenused – 78,13 mln krooni (4,99 mln €)

2010 aasta investeeringute kavas oli ette nähtud 10 mln kr suurune reserv, mille kasutamise osas andis nõukogu võimaluse teostada investeeringute kavas mitte sisalduva 5 projekti investeeringuid kogusummas 9,9 mln kr. Lisaks on reservi kasutatud ka eelnevatest aastatest üle tulnud projektide kulutuste kandmiseks.

2010. 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 ettevõttele olnud kõige edukamaks aastaks 2007. aasta, kui investeerimisprojektide kulutuste summa oli üle 1,235 mln krooni (78,93 mln €), mis on ligikaudu 2 korda suurem kui 2010 aastataks kavand investeeringute kulutuste summas. 2010. aasta tegelikud investeeringud jäid siiski väiksemaks kui algselt eelarves kavandati. Tegelik investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 505,39 mln kr (32,28 mln €). Üksikprojektidest olid 2010. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln krooni):

• Koidula raudteepiirijaam	292,5
• EKEI Tallinna hoone	62,5
• Porkuni kool	41,4
• Kammeri kool	22,7
• Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone	19,7
• Kallemäe kool	19,5

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid juba oluliselt alla 20 mln krooni.

Koondprojektidest jätkusid investeeringud riigikoolidesse (102,5 mln kr) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (20,2 mln kr). Eelnimetatud koondprojektid jätkuvad ka 2011. aastal. 2010. aastaks oli lõpetatud koolide korrastamise projekt kohalike omavalitsuste osas ja selles osas ei ole projekte juurde tulemas ka 2011. aastal.

Suurimad koostööpartnerid 2010. aastal olid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) koos Eesti Raudteega (ER) (investeeringu projektide kulutused kokku 292,5 mln kr.), Haridus- ja Teadusministeerium (102,5 mln kr), Justiitsministeerium (65,2 mln kr) ja Siseministeerium (20,3 mln kr).

Põhjused, miks 2010. aastal investeeringute piirmäärarast oluliselt vähem investeeriti, olid nii positiivsed kui ka negatiivsed. Positiivse poole pealt tuleb nimetada, et:

- EKEI objekti investeering 2010. aasta osas jäi 7,4 mln kr väiksemaks kui plaanitud;
- Narva mnt 11a kinnistu osa ost osutus 5,7 mln krooni plaanitud odavamaks;
- kogu aastaks plaanitud reservi ei kasutatud ära.

Negatiivse poole pealt on suuremad põhjused olnud seotud investeeringute mitteedenemisega soovitud tempos:

- Koidula raudteepiirjaama investeering 2010. aastal oli 98,7 mln krooni plaanitud väiksem, millest suurem osa on seotud sellega, et hoonete ehitaja ei suutnud täita oma lepingulisi kohustusi, mistõttu tuli temaga ehitusleping lõpetada ja läbi viia uus ehitushange;
- Jõhvi PPA ja Päästeameti hoone investeering osutus 48,6 mln krooni plaanitud väiksemaks ja Vaeküla kooli investeering osutus 12,3 mln kr väiksemaks kuna ehitustegevus ei edene samuti plaanitud tempos.

2010. aastal valmis kokku **2 uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 156,547 mln krooni (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringu- projekti kulutused kokku (mln kr)	Uusehitus / rekonstrueerimine	Aadress
Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi (EKEI) hoone	117,031	Uusehitus	Tervise 30, Tallinn
Kammeri kool	39,516	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Kammeri küla, Kambja vald, Tartu maakond

Lisaks oma investeeringutele valmis 2010 aastal kaks erasektoriga koostöös rajatud hoonet:

- Jõhvi justiitshoone (koostööpartner: OÜ Õigusmaja; ehitaja Fund Ehitus OÜ)
- Rakvere PPA ja Päästeameti hoone (koostööpartner: OÜ Superficarius; ehitaja: Oma Ehitaja AS)

Nende objektide puhul teostas investeeringu erasektori partner, RKAS võttis objekti peale valmimist üürile ja andis omakorda hoone riigisektori klientidel allüürile.

Kuna oma investeeringute maht on aastast-aastasse vähenenud, siis on RKAS pakkunud kinnisvaraala teenust ka muudele riigiasutustele. 2010. a. oli töös kokku 23 teenusprojekti (ei sisalda CO2 projekte), milledest 16 olid ehitusjuhtimisosakonna poolt juhitud ja 7 arendusosakonna poolt juhitud.

- Arendusosakonna juhitud teenusprojektid olid ennekõike seotud vara müükide ja detailplaneeringute läbiviimise korraldamisega. Lisaks Eestis läbiviidud

teenusprojektidele nõustati ka Gruusia Rahandusministeeriumi viie Gruusia piiripunkti EL direktiivide nõuetega vastavaks viimise küsimustes (sh töötati välja moodultüüpi piiripunkti eskiisprojekt ning teostati projekteerimistöid Sadakhlo ja Red Bridge piiripunktides).

- Ehitusjuhtimisosakonna poolt juhitud teenusprojektid olid ennekõike seotud hangete korraldamisega ning ehituse ja projekteerimise projektijuhtimisteenuse pakkumisega. Töös oli 16 teenusprojekti lepingute kogumaksumusega 3,4 mln krooni. Valmis sai 6 projekti lepingute kogumaksumusega 422 tuh krooni ja sõlmiti 8 uut teenuselepingut kogumaksumusega 2,16 mln krooni. Kokku korraldati 16 riigihanget.

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 valitsemisega mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasutuses olevate hoonete, samuti kohaliku omavalitsuse hoonete energiatarbimise efektiivsuse parandamiseks.

Riigi Kinnisvara AS ülesanne koostööprojekti raames on investeringuute kavade koostamine, riigihangetega seotud toimingute ning projekteerimis- ja ehitustööde projektijuhtimise- ja omanikujärelevalve korraldamine.

2010. aasta jooksul sõlmiti kokku 9 lepingut kokku 318 hoone energiatõhususe tagamiseks, mille teostamisse kaasati Riigi Kinnisvara AS.

2011. aastal suureneb sõlmitud lepingute arv 13ni ja avalike hoonete arv kasvab 480ni.

Arendusosakonna muud tegevused

2010. aastal olid märkimisväärne osa arendusosakonna tegevustest lisaks kinnisvara arendamisele seotud ka riigile mittevajaliku kinnisvara ülevõtmisega ning kinnisvara müügiga.

2010. aasta lõpu seisuga on riigile mittevajalikku hoonestatud kinnisvara RKAS-le üle antud või üleandmisel ca 124,5 tuh m². Riigi hoonestatud kinnisvara inventuuri lõpparuandes prognoositi nn „mittevajalik I“ kogumi suuruseks ca 125 tuh m² (täpsustatud pinnandmete kohaselt on kogumi suurus 136 tuh m²).

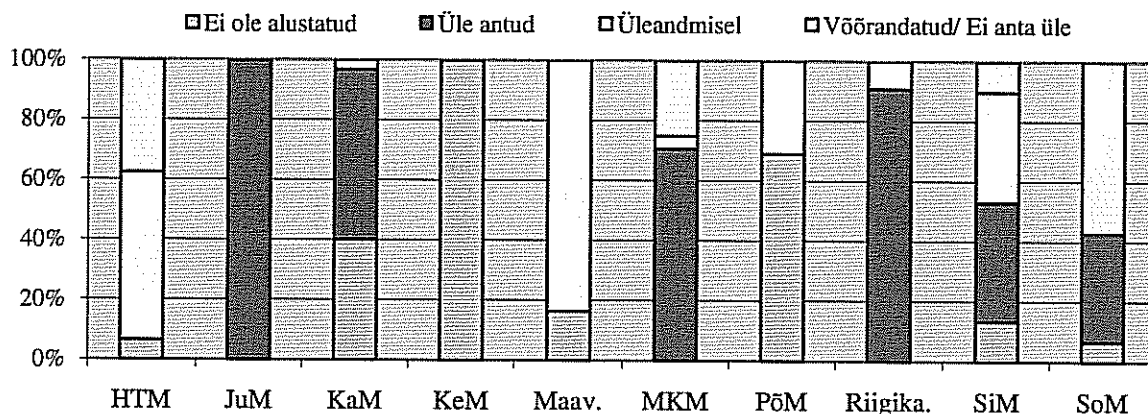
Kahetsusväärset peab jätkuvalt mainima, et mittevajaliku kinnisvara üleandmine ei edenenud soovitud tempos. Üleandmist ei ole 2010. aastal algatanud Keskkonnaministeerium. Põllumajandusministeerium avaldas soovi osade varade üle andmiseks, kuid üleandmisega ei faktiliselt alustatud, kuna ministeerium on sidus üleandmise sooviga saada investeringuteks täiendavaid vahendeid.

Haridus- ja Teadusministeeriumil ning Siseministeeriumil oli suurte mahtude tõttu üleandmine korraldatud etapiviisiliselt. Samas ei edenenud ka nende ministeeriumite mittevajaliku vara ülevõtmine soovitud tempos. Näiteks alustati Siseministeeriumi osade varade ülevõtmist 2010. aasta jaanuaris-veebruaris, kuid erinevatel põhjustel viibis valituse korralduse ettevalmistamine ja seega toimus nende varade füüsiline ülevõtmine enamasti alles 2011. aasta jaanuaris-veebruaris. Sarnane üleandmise viibimine toimus ka suure osas Haridus- ja Teadusministeeriumi varade osas, kuid ka nende osas jõuti 2010. aasta lõpus valitsuse korralduseni ja nende varade füüsiline ülevõtmine toimus suuremas osas 2011. aasta I kvartali jooksul.

Riigile mittevajalike varade ülevõtmine toimus suuremas osas tõrgeteta Justiitsministeeriumi, Riigikantselei, Kaitseministeeriumi ning Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi varade puhul. Kaitseministeerium ei alustanud küll osade varade põhjusel, et varad ei ole vabanenud ja ootavad uute ehitiste valmimist.

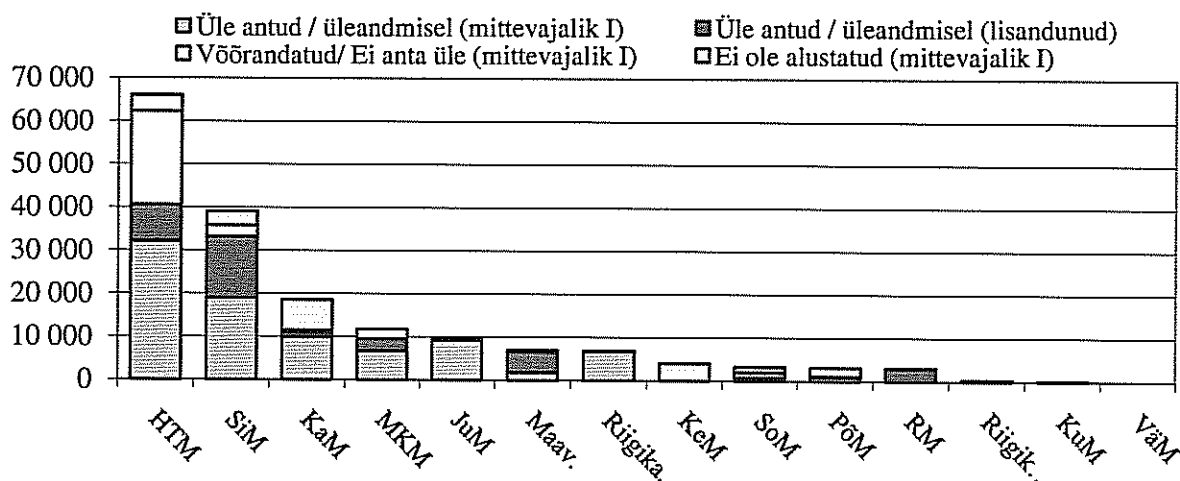
KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Inventuuri käigus „mittevajalik I“ kategooriasse märgitud varade üleandmise tempot (hoonete pinna järgi) käsitleb alljärgnev joonis.



Joonis 1 - Mittevajalike I üleandmise tempo hoonete pinna järgi (% kogumist)

Üleandmise kogupinna järgi ministeeriumite kaupa kajastab alljärgnev joonis



Joonis 2 Mittevajalike varade üleandmise (m²)

2010. aasta lõpu seisuga on üleantud või üleandmisel olevate varade hinnanguline maht turuväärtuses ca 154 mln krooni. Üleandmine sai lõpetatud varadel 53 mln kr ulatuses.

Täiendavalt on lisandumas mittevajalike varade kogumisse üldotstarbeliste varade nimekirjade kooskõlastamise käigus esitatud kortereid jt eluotstarbelisi varasid üle 130 ühikut kogumahu ligikaudu 9000 m². 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.

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

29.12.2009 kinnitatud eelarves oli ettevõttele seatud eesmärgiks võõrandada vara kokku 263 mln kr eest, sh eeldati, et riigi poolt RKASile üle antavat mittevajaliku vara realiseeritakse 163 mln kr eest.

2010 aasta lõpuks on RKAS võõrandanud vara 248,6 mln krooni eest planeeritud 263 mln kroonist. Müügiplaani ei õnnestunud lõplikult täita, kuna mittevajaliku vara üleandmine ei edenenud 2010. aastal soovitud tempos, mistõttu pidi RKAS 2010. aastal võõrandama ka riigile vajalikke varasid.

59% müügitulust laekus riigile mittevajaliku kinnisvara müügist, sh kogu müükide mahust 27% riigi poolt RKAS -le üleantud objektide müügist (66,65 mln kr) ja 32% RKAS omandis olevatelt objektidelt (46,0 mln Pagari 1 Tallinnas, 20,3 mln Pärnu mnt 11 Tallinnas, 6,2 mln Keila-Joa loss, 8,1 mln Narva mnt 46, Tallinn).

41% müügitulust laekus riigile vajalike üürilepingutega kaetud objektide müügist (65,4 mln Vikerlase 14 Tallinnas ja 36,0 mln Kentmanni 13 Tallinnas), mille osas väheneb RKAS üüritulo järgmistel perioodidel.

Kõik kokku	248,6 mln kr	osakaal kogusummast
A. Mittevajalikud kokku	147,4 mln	59%
RKASi omandis enne mittevajaliku üleandmisi olnud mittevajalik vara	80,65 mln	32%
Riigi poolt üleantud mittevajalik vara kokku	66,65 mln	27%
B. Vajalikud kokku	101,4 mln	41%

Tabel 1: RKAS varade müügid 2010

Riigi poolt 2010 aastal üle antud mittevajalikku vara müüdi, nagu eespool kirjas, 66,65 mln krooni eest. Lähtuvalt vara üleandnud ministeeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministeerium	Müügihind kokku (tuh kr)	Objektide arv
Justiitsministeerium	9 645	3
Kaitseministeerium	25 526	8
Majandus ja Kommunikatsiooniministeerium	4 440	5
Siseministeerium	12 087	13
Sotsiaalministeerium	3 050	1
Riigikantselei	11 904	3
Kokku	66 653	33

Tabel 2: Riigi Poolt üle antud mittevajaliku vara müük 2010 aastal

Majandustegevus

2010. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kahanes võrreldes eelmise aastaga 7,8% ja ulatus 511,5 mln kroonini, sealhulgas kahanes üüritulo aastaga 15,8 mln krooni võrra 203,8 mln kroonini. Osutatud teenuste maht kasvas võrreldes 2009. aastaga 7,8 mln võrra ja oli kokku 66,1 mln krooni. Arenduse teenustest laekus 2010. aastal 90,4 mln krooni, 89,2 mln krooni vähem kui 2009. aastal.

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Ärikasum oli 2010. aastal 236 mln krooni. Kontserni puhaskasum kasvas 153,3 mln krooni ja oli aruandeaastal 175,6 mln krooni võrreldes 2009. aasta 22,3 mln krooniga.

Kontserni 2010. aasta keskmine töötajate arv oli 77 inimest, millele lisandub 7 tööttevõtu lepingu alusel töötavat isikut ja 15 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal oli 28 mln krooni.

2010.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 80 riigihanget, mis on 60% rohkem kui 2009. aastal, mil Riigi Kinnisvara AS korraldas 50 riigihanget. Tegemist ei ole siiski hangete arvu olulise suurenemisega, vaid pigem ettevõtte varasema praktika jätkumisega ning olukorra stabiliseerumisega, sest 2008.a. ja varasematel aastatel on RKAS korraldanud ka 100 ja enam riigihanget. 2010.a. korraldatud riigihangetest ligikaudu 20% moodustavad riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste poolt tellitud teenusprojektid riigihangete teostamiseks, milles RKAS on oma pakkumusega osutunud edukaks.

31. detsember 2010. aasta seisuga oli kontserni ematöötajatel 6 nõukogu ja 3 juhatuse liiget, lisaks tütar-ettevõtte 1 juhatuse liige. 2010. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 334 tuhat krooni ja juhatuse liikmetele 3 905 tuhat krooni. Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 783 tuhat krooni.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2010	2009
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	34,3%	4,0%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	46%	17%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	9,5%	1,3%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	45%	42%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvardad)	4,1%	0,6%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	9,2%	7,1%

Arengusuunad 2011. majandusaastaks

Kinnisvaraarendus

2011. aastal keskendub RKAS kinnisvaraarenduses jätkuvalt ennekõike ministeeriumite, nendega seotud ametite ja kohalike omavalitsuste tarbeks büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt vanglad ja koolimajad) arendamisele. 2011. aastal on eeldatavalt investimisprojektide kulutuste (sh kõik investimisprojektiga seotud ettevõtte kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) summaks 30,48 mln € (476,86 mln kr), sh:

- Investeeringud – 18,78 mln € (293,86 mln kr);
- Finantsinvesteeringud – 10,1 mln € (158,03 mln kr);
- Teenused – 1,6 mln € (24,97 mln kr)

Riigi eelarve läbirääkimiste käigus on esialgselt kokku lepitud, et RKASi kaudu teostatakse 5 uut investeeringut, millest 3 on seotud Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM) objektidega (Valuoja Gümnaasium, Nõo Gümnaasium ja Ühine õppehoone Tallinnas), üks on

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Justiitsministeeriumi objekt (Tartu vangla renoveerimine) ja üks Riigikantselei objekt (Rahukohtu 1 korteriomandite ost).

Investeeringute osas on suurimateks koostööpartneriteks 2011. aastal Eesti Raudtee/Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (36%), Siseministeerium (19%) ning Haridus- ja Teadusministeerium (17%).

Kuna investeeringute mahud on aasta-aastalt vähenenud, siis keskendutakse rohkem ka kinnisvaraarenduse alaste teenuste pakkumisele – **suurimaks kompleksteenuseks 2011. - 2012. aastal saab olema nn CO₂ projekt, kasvuhoonegaaside heitmekvoodi kauplemisest saadud rahaliste vahendite investeerimine avalike hoonete energiatarbimise efektiivisuse parandamiseks.** Antud projekti elluviimiseks muudetakse osaliselt ettevõtte struktuuri, koostöökokkulepetega võetud eesmärkide täitmiseks luuakse lisaks juurde enam kui 30 uut töökohta. CO₂ projekt on suureks väljakutseks nii ettevõttele kui ka kogu riigile. Perioodil 2011 - 2012 tuleb kokku renoveerimistööd teha eeldatavalt kuni 500 objektil kogusummas 164 mln €. Projekt on seotud suurte riskidega nii ettevõtte kui ka kogu riigi jaoks, kuna lähtuvalt Kyoto protokollist on abikõlblikud vaid tööd, mida tehakse kuni novembri kuuni aastal 2012.

Vara ülevõtmine ja müük

2011. aastal jätkub mittevajaliku vara ülevõtmine ja selle vara realiseerimine. 2011. aastal algab ka eeldatavalt riigile vajaliku vara ülevõtmine.

2011. aastal plaanime varade müükide mahuks 1,92 mln € (30 mln kr), millest osa tuleb riigi poolt üleantava mittevajaliku vara müükidest ja osa tuleb uutele pindadele kolivate riigiasutuste poolt vabastatavatest mittevajalikest varadest (nt Justiitsministeeriumi kasutuses olevad hooned Ida-Virumaal).

Riigi kinnisvarastrateegia ellurakendamine

RKASi majandustegevuse tulemused ja areng tervikuna sõltuvad sellest, millised otsused riik äriühingu staatuse ja tuleviku suhtes vastu võtab. Põhilised otsused, mis valitsus on tänaseks riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara keskkonna ümberkujundamisel ja RKASi rolli osas vastu võtnud, on järgmised:

- 1) Valitsuskabineti 4. detsembri 2008. a. nõupidamisel otsustati pidada põhjendatuks riigi kinnisvarastrateegia realiseerimist RKASi kaudu, viia läbi riigi kinnisvara inventuur ja otsustada riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara RKASi aktsiakapitali üleandmise küsimus pärast kinnisvarainventuuri tulemuste selgumist.
- 2) 26. märtsi 2009. a. valitsuskabineti nõupidamisel otsustati võtta teadmiseks kinnisvarainventuuri aruande esialgsed tulemused, pidada otstarbekaks, et riigile mittevajaliku hoonestatud kinnisvara müügi ettevalmistajaks ja läbiviijaks on RKAS koostöös ministeeriumidega ning paluda ministritel kujundada seisukoht kaitseministri ettepaneku suhtes tsentraliseerida kogu riigile vajaliku hoonestatud kinnisvara haldamine.
- 3) Vabariigi Valitsuse 18. veebruari 2010. a. kabinetiotsuse punktist 2 lähtudes tegi valitsus põhimõttelise otsuse määrata tulenevalt 1. jaanuaril 2010. a. jõustunud „Riigivaraseaduse“ §-st 92 alates 1. jaanuarist 2011. a. riigile kinnisvarateenuste osutajaks RKAS. Rahandusministeeriumile tehti ülesandeks ette valmistada vastav korralduse eelnõu. Lisaks sellele otsustas valitsus samal kabinetiistungil:
 - Riigivara valitsejatel anda kokkulepitud nimekirjade alusel RKASile üle nende valitsemisel olevad üldotstarbelised hoonestatud kinnisasjad (so pms büroohooned) 30. juuniks 2011. a. ja eriotstarbelised kinnisasjad 31. detsembriks 2012. a.

- Rahandusministeeriumil esitada Vabariigi Valitsusele 30. augustiks 2010. a nimekirjad üleantavate üldotstarbeliste kinnisasjade kohta (sh hinnangutega potentsiaalse müügitulu kohta) ja 30. augustiks 2011. a nimekirjad üleantavate eriotstarbeliste kinnisasjade kohta koos orienteeruva ajagraafikuga. RKASile üleantava kinnisvara puhul tuleb arvestada võimalike valdkonnapoliitilistest avalikest huvidest lähtuvate vajaduste ning Euroopa Liidu struktuurifondide ja teiste finantseerimisallikate kasutamisest tingitud piirangutega.
- Rahandusministeeriumil koostöös RKASiga tagada riigiasutuste kasutusse jäävate varade puhul nende haldamine seniste eelarveliste vahendite (sh seoses varade üleandmisega riigiasutustest RKASi tööle asuvate inimestega seotud personalikulud) ulatuses ning pindade kasutuse ja portfelli optimeerimine kahe eelarveaasta jooksul peale varade ülevõtmist – üldotstarbelise vara puhul kuni 31. detsembrini 2012. a ja eriotstarbelise vara puhul kuni 31. detsembrini 2014. a, v.a juhul kui varem võetakse lepinguobjekti suhtes investeerimiskohustusi.

Kahjuks 2010. aastal ei leitud poliitilist konsensust eelnimetatud 18. veebruari valitsuskabineti otsuse elluviimiseks ning ei algatatud üldotstarbelise vara üleandmist otsuses toodud mahus ega toimunud ka RKASi määramist riigile kinnisvarateenust osutavaks ettevõtteks. Jätkuvalt on lootus, et eeltoodud otsused viiakse ellu 2011. aastal, mistõttu võib eeldada, et lisaks CO₂ projekti elluviimiseks läbiviidud muudatustele organisatsioonis tuleb 2011. aastal ettevõtte organisatsiooni veel reorganiseerida ja laiendada ettevõtte tegevusala võrreldes eelnevate aastatega.



Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

tuhandetes kroonides			
	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	585 535	527 845
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	3	18 577	33 025
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	4 164	5 535
Muud lühiajalised nõuded	6	61 294	58 305
Ettemaksed teenuste eest		515	507
Kokku		84 550	97 372
Varud			
Tooraine ja materjal		28	649
Müügiks ostetud kinnisvara		15 101	4 799
Kokku		15 129	5 448
Pooleliolevad ehitustööd	4	427 586	211 392
Käibevara kokku		1 112 800	842 057
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	6	1 991 991	1 870 682
Kinnisvarainvesteeringud	7	79 860	81 703
Materiaalne põhivara	8		
Maa		106 213	105 433
Ehitised		972 600	1 114 363
Masinad ja seadmed		857	1 108
Muu materiaalne põhivara		12 255	17 237
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		129 163	108 729
Kokku		1 221 088	1 346 870
Immateriaalne põhivara	9	5 112	3 049
Põhivara kokku		3 298 051	3 302 304
VARAD KOKKU		4 410 851	4 144 361

RIIGI KINNISVARA AS
KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

tuhandetes kroonides			
	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	10	85 328	24 238
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		57 806	55 602
Võlad töövõtjatele		2 794	2 767
Maksuvõlad	11	2 782	2 759
Muud võlad		12 551	26 285
Saadud ettemaksed	12	185 098	116 927
Kokku		261 031	204 340
Lühiajalised kohustused kokku		346 359	228 578
Pikaajalisel kohustused			
Pikaajalisel laenukohustused	10	2 056 500	2 141 588
Muud pikaajalisel võlad		38 715	38 446
Pikaajalisel kohustused kokku		2 095 215	2 180 034
Kohustused kokku		2 441 574	2 408 612
Omakapital			
Aksiakapital	14	1 553 329	1 496 388
Registreerimata aksiakapital		990	0
Ülekurs		2	2
Kohustuslik reservkapital		16 350	15 236
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		223 009	201 836
Aruandeaasta kasum		175 597	22 287
Omakapital kokku		1 969 277	1 735 749
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 410 851	4 144 361

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

KASUMIARUANNE

tuhandetes kroonides			
	Lisa	2010	2009
Müügitulu	16	511 519	554 760
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	18	-320 148	-451 637
Brutokasum		191 371	103 123
Arendus- ja turustuskulud	18	-7 460	-9 644
Üldhalduskulud	18	-23 117	-20 878
Muud äritulud	17	75 357	20 046
Muud ärikulud		- 164	- 63
Ärikasum		235 987	92 584
Finantsitulud- ja kulud			
Intressikulud		-70 087	-87 138
Kahjum valuutakursi muutustest		- 26	- 39
Muud finantsitulud ja -kulud		9 723	34 158
Finantsitulud ja -kulud kokku		-60 390	-53 019
Kasum enne maksustamist		175 597	39 565
Tulumaks		0	-17 278
Aruandeaasta puhas kasum		175 597	22 287

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes kroonides			
	Lisa	2010	2009
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		235 987	92 584
Korrigeerimised:			
Põhivara amortisatsioon	7,8,9	52 341	131 163
Kasum põhivara müügist	17	- 72 812	- 19 526
Muud korrigeerimised		0	- 95
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 144 702	- 154 251
Varude muutus		38 654	230
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		49 721	- 15 660
Kokku rahavood äritegevusest		159 189	34 445
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetus	8,9	- 204 597	- 264 130
Põhivara müük	7,8	184 685	80 186
Järelmaksunõuded põhivara müügi eest		500	- 1 160
Saadud intressid		11 658	34 359
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 7 754	- 150 745
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	10	0	602 394
Saadud laenude tagasimaksed	10	- 23 870	- 22 154
Makstud intressid		- 69 850	- 88 100
Makstud muud finantskulud		- 26	- 39
Aktsiate emissioon	14	1	0
Makstud dividendid		0	- 65 000
Makstud dividendide tulumaks		0	- 17 278
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 93 745	409 823
Rahavood kokku		57 690	293 523
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES	2	527 845	234 322
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÖPUS	2	585 535	527 845

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes kroonides						
	Aksia- kapital	Reg.-mata aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2008	1 463 008	0	2	11 125	270 947	1 745 082
Reservide moodustamine	0	0	0	4 111	- 4 111	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	- 65 000	- 65 000
Aktsiate emissioon	33 380	0	0	0	0	33 380
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	22 287	22 287
31. detsember 2009	1 496 388	0	2	15 236	224 123	1 735 749
Reservide moodustamine	0	0	0	1 114	- 1 114	0
Aktsiate emissioon	56 941	990	0	0	0	57 931
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	175 597	175 597
31. detsember 2010	1 553 329	990	2	16 350	398 606	1 969 277

Täiendavat informatsiooni omakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 14.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

RIIGI KINNISVARA AS ning tema tütarettevõtte 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) ning avaliku sektori üksuste puhul (milleks on ka kontsern) riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded. Juhul, kui RTJ-des ja riigi raamatupidamise üldeeskirjas on teatud arvestusprintsippe käsitletud erinevalt, siis tuleb kontsernil järgida üldeeskirjas toodud arvestusprintsippe; samas aruandes avalikustatava informatsiooni osas tuleb lähtuda RTJ-des toodud nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Riigi Kinnisvara AS-i ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte 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.

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

Tütarettevõtte kasutab oma aruande koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeering tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Raha ja raha ekvivalendid

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

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

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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

Finantsvarad ja -kohustused

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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 tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureguleerimisreeglitega nõutud perioodi jooksul.

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

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte 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 ettevõtte 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.

Individuaalselt 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.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud", va kapitalirendinõuete intressid, mis kajastatakse „müügitulu“ real.

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

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Varud

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

Aksiikapitali mitterahalise sissemaksena üle antud kinnistud, mis on plaanis müüa, kajastatakse varudes. Need võetakse arvele hindamisaktides toodud harilikus väärtuses, millele on lisatud kasutuselevõtuga otseselt seonduvad väljaminekud.

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.

Poolerioleavad ehitustööd

Pooleriolevate ehitustöödena käsitletakse investeringuid objektide ehitusse, mida RKAS ei ehitata enda edasise äritegevuse tarbeks. Kulutused kas hüvitatakse jooksvalt või antakse valmides kapitalirendilepingu alusel tellijale üle.

Poolleiolevaid ehitustöid kajastatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 30 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni, 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.

Edaspidi kajastatakse materiaalseid põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte 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. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Hoonete ja ehitiste üldehitustööd.....2–20 %
- Hoonete ja ehitiste seadmed ning tehnosüsteemid.....3–20 %
- Krundipealsed rajatised.....10 %
- Andmetöötlusseadmed.....30 %
- Sisustus ja muu inventar.....10-20 %

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 müügiototel põhivaraks.

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 vara 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 ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Immateriaalne põhivara

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

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõttes kasutatav immateriaalne põhivara on piiratud kasuliku elueaga, mille amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit ning amortisatsioonimäär aastas on 30 – 50 %.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20

aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist

Tulu- ja rendiarvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste määratakse tellija poolt väljastatud aktide alusel.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, 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 vähetöenäoline, et keegi teine rentnik neid ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada saab. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse intressituluks ja põhiosa tagasimakseteks. Kapitalirendilepingute intressitulu kajastatakse müügituludes.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD

tuhandetes kroonides

Raha ja pangakontode saldod jagunevad järgnevalt:

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	35 535	8 845
Deposiidid	550 000	519 000
Kokku	585 535	527 845
Arvestatud intressitulu	10 858	35 259
Laekumata intressid	1 221	2 021

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist üldjuhul kuni 3-kuulise tähtajaga deposiitidega, mis teenivad intressi vahemikus 1,01 - 5,25% aastas (2009: 5,0 - 8,17% aastas).

LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	20 322	33 413
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	- 1 745	- 388
Kokku	18 577	33 025

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid järgmised muutused (aasta kohta):

	2010	2009
Saldo perioodi alguses	- 388	- 503
Täiendavalt kajastatud allahindlus	- 1 842	- 346
Ebatõenäoliste nõuete laekumine	344	156
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	141	305
Saldo perioodi lõpus	- 1 745	- 388

LISA 4. POOLELIOLEVAD E HITUSTÖÖD

07. juulil 2003. aastal andis Vabariigi Valitsus oma korraldusega nr. 431-k esimesed suunised Koidula raudteepiirjaama väljaehitamiseks ja maade RKAS-le üleandmiseks. 2005. aastal sõlmiti esimesed kokkulepped AS-ga Eesti Raudtee ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga raudteepiirjaama väljaehitamiseks ja finantseerimisplaani väljatöötamiseks. Ehitustööd objektil algasid 2008.a. lõpul. Objekti valmimine on planeeritud aastasse 2011.

	31.12.2010	31.12.2009
Koidula raudteepiirjaam	427 586	211 348
Muud ehitused	0	44
Kokku	427 586	211 392

LISA 5. TÛTARETTEVÕTE

tuhandetes kroonides

Kontsernil on üks tütarettevõte.

	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtja OÜ Hooldus Pluss osad, osalus 100%	41	40
Tütarettevõtja OÜ Hooldus Pluss omakapital	14 321	11 141

RKAS asutas tütarettevõtte OÜ Hooldus Pluss 2003.aastal.

Osakapitali eurodesse ümberarvestamisega seoses tehti osakapitali sissemakse 681 krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED

tuhandetes kroonides

Pikaajalisteks nõueteks on valdavalt pikaajalised kapitalirendi nõuded.

	Saldo	Lühiajaline			
	31.12.2009	osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	Lõpptähtaeg
Kapitalirendi nõuded					
Viru Vangla ¹	945 827	15 205	69 301	861 321	04.2038
Murru Vangla ¹	53 100	14 790	38 310	0	12.2012
KOV koolid ¹	831 098	23 253	100 598	707 248	06.2015 - 01.2039
Muud väljaostuõigusega	90 008	1 748	7 812	80 449	01.2026 - 04.2038
Muud ilma väljaostuõiguseta	5 206	221	1 052	3 933	04.2024 - 06.2034
Kokku	1 925 238	55 216	217 072	1 652 951	
Muud järelmaksunõuded	1 160	500	660	0	12.2012
Kokku	1 926 398	55 716	217 732	1 652 951	

	Saldo	Lühiajaline			
	31.12.2010	osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	Lõpptähtaeg
Kapitalirendi nõuded					
Viru Vangla ¹	930 622	16 009	72 969	841 644	04.2038
Murru Vangla ¹	38 310	15 490	22 820	0	12.2012
KOV koolid ¹	807 845	23 708	101 486	682 651	06.2015 - 01.2039
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	120 129	395	1 910	117 824	13.09.2025
Muud väljaostuõigusega	88 310	1 697	8 181	78 432	01.2026 - 04.2038
Muud ilma väljaostuõiguseta	65 461	1 547	6 671	57 243	04.2024 - 08.2040
Kokku	2 050 677	58 846	214 037	1 777 794	
Muud järelmaksunõuded	660	500	160	0	12.2012
Kokku	2 051 337	59 346	214 197	1 777 794	

¹ Väljaostuõigusega lepingud

Alusvaluuta on Eesti kroon. Kapitalirendi nõuete intressimäär jääb vahemikku 1,932% - 7,512% (2009: 4,4% - 7,0%).

RIIGI KINNISVARA AS**KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010**

Bilansis muud lühiajalised nõuded koosnevad:

	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalirendi lühiajaline osa	58 846	55 216
Intressinõue	1 221	2 021
Muud nõuded	1 227	1 068
Kokku	61 294	58 305

LISA 7. KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes kroonides

Jääkmaksumus	
31. detsember 2008	95 721
Vara müük	- 1 210
Ümberklassifitseerimine	- 6 001
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	1 030
Amortisatsioonikulu	- 1 342
Allahindlus	- 6 494
31. detsember 2009	81 703
Vara müük	- 2 143
Ümberklassifitseerimine	322
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	1 265
Amortisatsioonikulu	- 1 287
31. detsember 2010	79 860
Seisuga 31.12.2009	
Soetusmaksumus	97 496
Akumuleeritud kulum	- 15 793
Seisuga 31.12.2010	
Soetusmaksumus	96 983
Akumuleeritud kulum	- 17 123

RKAS teenis kinnisvarainvesteeringutelt tulu üürist ja vahendatud teenustest 2010. aastal 6 512 tuhat krooni (2009: 6 311 tuhat krooni).

Kuna RKAS oma kinnisvaraportfelli majandustegevuses kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei arvestata eraldi ka kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Nimetatud kulud sisalduvad ärikuludes (lisas 18).

Kinnisvarainvesteeringuid ei ole panditud laenukohustuste tagatisena.

LISA 8. MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

	Maa	¹ Ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettevõtte	Kokku
Jääkväärtus						
31. detsember 2008	86 031	1 020 255	366	14 484	191 068	1 312 204
Ostud ja parendused	0	0	1 100	88	212 267	213 455
Saadud aktsiakapitali						
mitterahalised sissemaksed	27 600	0	0	0	0	27 600
Gruppidevaheline ümber-						
klassifitseerimine	7 886	236 937	28	7 681	- 252 532	0
Ümberklassifitseerimised ²	5 353	982	0	0	- 30 348	- 24 013
Müügid	- 3 621	- 45 016	0	- 40	- 10 773	- 59 450
Mahakandmised	0	- 9 748	0	0	- 953	- 10 701
Allahindlused	- 17 816	- 42 746	0	0	0	- 60 561
Amortisatsioonikulu	0	- 46 302	- 386	- 4 977	0	- 51 664
31. detsember 2009	105 433	1 114 363	1 108	17 237	108 729	1 346 870
Ostud ja parendused	0	0	292	136	207 804	208 232
Saadud aktsiakapitali						
mitterahalised sissemaksed	6 655	1 675	0	0	0	8 330
Gruppidevaheline ümber-						
klassifitseerimine	172	4 689	0	351	- 5 212	0
Ümberklassifitseerimised ²	- 171	- 79	0	0	- 181 645	- 181 895
Müügid	- 5 876	- 102 810	0	- 1 359	- 513	- 110 558
Mahakandmised	0	- 140	0	- 39	0	- 179
Amortisatsioonikulu	0	- 45 098	- 543	- 4 071	0	- 49 712
31. detsember 2010	106 213	972 600	857	12 255	129 163	1 221 088
Seisuga 31.12.2009:						
Soetusmaksumus	105 433	1 342 767	1 793	48 348	108 729	1 607 069
Akumuleeritud kulum	0	- 228 404	- 685	- 31 111	0	- 260 199
Seisuga 31.12.2010:						
Soetusmaksumus	106 213	1 211 442	2 085	42 400	129 163	1 491 303
Akumuleeritud kulum	0	- 238 842	- 1 227	- 30 145	0	- 270 215

¹ Materiaalse põhivara all on kajastatud diskonteeritud väärtuses hoonestusõiguse tasusid 2010. aastal 38 862 tuhande krooni väärtuses (2009: 37 720 tuhande krooni väärtuses). Hoonestusõiguse tasude tasumise tähtaeg saabub hoonestusõiguse lepingu tähtaja saabudes.

² Ümberklassifitseerimisena on kajastatud peamiselt hoonete kapitalirendi korras üürileandmist. Kuni hoonete valmimiseni kajastati neid lõpetamata ehitustena.

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Kokku on lisaks kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara arvelolevatele kinnistutele RKAS kasuks seatud 30 hoonestusõigust. Hoonestusõiguse tasu maksti 2010. aastal 185 tuhat krooni (2009: 186 tuhat krooni).

Laenukohustuste tagatisena panditud materiaalse põhivara kohta on toodud informatsioon lisas 8.

LISA 9. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

Jääkväärtus	
31. detsember 2008	1 244
Ostud	1 770
Ümberklassifitseerimine	434
Amortisatsioonikulu	- 400
31. detsember 2009	3 049
Ostud	2 932
Ümberklassifitseerimine	294
Amortisatsioonikulu	- 1 163
31. detsember 2010	5 112

Põhiosa ostudest kulus uue raamatupidamistarkvara soetuseks ja dokumendihaldussüsteemi juurutamiseks.

LISA 10. LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes kroonides

	Lühiajaline	Pikaajaline osa		Kokku
	osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	23 864	104 467	831 851	960 182
Võlakirjad	0	240 958	963 831	1204 788
Kapitalirendi kohustus	374	482	0	856
31. detsember 2009	24 238	345 907	1 795 681	2 165 826
	Lühiajaline	Pikaajaline osa		Kokku
	osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	24 647	108 299	803 367	936 313
Võlakirjad	60 239	240 958	903 591	1204 788
Kapitalirendi kohustus	442	285	0	727
31. detsember 2010	85 328	349 542	1 706 958	2 141 828

Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade intressimäär põhineb kas kuue või kaheteistkuu 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 EUR.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpoteek kontsernile kuuluvatele materiaalse põhivarana kajastatud kinnistutele bilansilise väärtusega 85 242 tuhat krooni. Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 1 011 193 tuhat krooni.

Võlakirjadest tuleneva kohustuse tagamiseks on sõlmitud pandileping, mille kohaselt on märkija kasuks loovutatud kõik lepingus nimetatud objektide rahalised nõudeõigused. Võlakirjadelt makstav intressimäär oli 1,585 – 2,524% (2009: 1,585 - 4,04%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus aruandeaasta lõpu seisuga on 2 917 471 tuhat krooni.

Kapitalirendi korras on renditud RKASi töötajate poolt kasutatavad arvutid ja printerid.

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010**LISA 11. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD**
tuhandetes kroonides

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	0	5 027
Ettemaksukonto jääk	4 164	508
Kokku	4 164	5 535
Maksuvõlad		
Käibemaks	228	0
Üksikisiku tulumaks	772	724
Sotsiaalmaks	1 497	1 404
Töötuskindlustusmaksed	147	132
Kogumispensioni makse	57	24
Ettevõtte tulumaks	81	139
Maamaks	0	336
Kokku	2 782	2 759

LISA 12. SAADUD ETTEMAKSED
tuhandetes kroonides

	31.12.2010	31.12.2009
Tagatisrahad	34 818	15 117
Ostjate ettemaksed	101 566	70 238
Remondikulude reserv		
sh koolihooned	7 353	4 580
sh Viru vangla	40 596	26 993
sh muud	765	0
Kokku	48 714	31 572
Kokku	185 098	116 927

Ostjate ettemaksude real sisaldub aastaaruande lõpus seisuga 67 661 tuhat krooni Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi saldo Koidula raudteepiirijaama ehituse katteks (2009: 33 189 tuhat krooni) ja 24 122 tuhat krooni Viru vangla ettemaks tulevaste lisainvesteeringute katteks (2009: 27 574 tuhat krooni).

Remondikulude reservina kajastatakse üüritasuga saadud ettemakseid, mille eest RKAS on kohustatud peale ehituse garantiiperioodi lõppemist tegema vajalikke remonttöid.

LISA 13. INVESTEERIMISKOHUSTUSED

Seisuga 31.12.2010.a. on RKASil investeerimiskohustusi (kohustused, millede täitmise vajadust hindame suhteliselt kindlaks) summas kokka ca 1,3 mld krooni eest. Nimetatud investeerimiskohustustest suuremad on:

– Tallinna Ühine õppehoone	359,9 mln krooni;
– Koidula raudteepiirijaam	236,3 mln krooni;
– Viljandi gümnaasium	98,6 mln krooni;
– Kaagvere kool	72,0 mln krooni;
– Jõhvi politsei ja pääste ühishoone	70,4 mln krooni;
– Nõo gümnaasium	68,8 mln krooni;
– Uue Tallinna vangla maa ost ja planeering	56,3 mln krooni;
– Narva politsei ja pääste ühishoone	54,8 mln krooni.

Investeeringuid on plaanis finantseerida ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse suuremas ulatuses (~75%) aastaks 2013.

Kuna RKAS on kaasatud rahvamajanduse arvepidamises valitsussektori hulka ja uute investeeringute teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek, siis on eeldatud, et juhul kui enamike potentsiaalsete investeeringutega alustatakse 2012. aastal, siis nende investeeringute orienteeruv realiseerimistähtaeg oleks 2014. aastal.

LISA 14. OMAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2009.a. jagunes emaettevõtte aktsiakapital 1 496 388 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Sissemaksed aktsiakapitali toimuvad nii rahaliste kui mitterahaliste sissemaksetena. 2010. aastal tehti mitterahalisi sissemakseid Eesti Vabariigile kuulunud 63 kinnistu üleandmise teel 57 930 tuhande krooni väärtuses, millest Äriregistris on 2010. aasta jooksul registreeritud uusi aktsiaid 56 940 tuhande krooni väärtuses.

Üldkoosoleku 21.10.2010.a. otsusega otsustati seoses Eesti eurole üleminekuga suurendada RKASi aktsiate nimiväärtust selliselt, et ühe tuhande Eesti krooni nimiväärtusega aktsiate asemel oleks aktsiate nimiväärtus üks sada eurot. Ümberarvestuse tulemusena suurendati aktsiakapitali rahalise sissemakse teel 732 krooni ja 26 senti.

31.detsembril 2010.a. jaguneb emaettevõtte aktsiakapital 992 758 lihtaktsiaks nimiväärtusega 100 eurot.

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

2010. aastal on bilanssi kantud 2009. aastal emiteeritud 13 875 aktsiat nimiväärtusega 1 000 kroonise vastavalt järgmistele otsustele:

- üldkoosoleku 18.11.2009.a. otsus – emiteerida 2 460 aktsiat;
- üldkoosoleku 09.12.2009.a. otsus – emiteerida 5 530 aktsiat;
- üldkoosoleku 28.12.2009.a. otsus – emiteerida 5 885 aktsiat.

2010. aastal on emiteeritud ja bilanssi kantud kokku 43 065 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni vastavalt järgmistele otsustele:

- üldkoosoleku 12.01.2010.a. otsus – emiteerida 2 030 aktsiat;
- üldkoosoleku 18.02.2010.a. otsus – emiteerida 9 200 aktsiat;
- üldkoosoleku 17.03.2010.a. otsus – emiteerida 5 800 aktsiat;
- üldkoosoleku 26.04.2010.a. otsus – emiteerida 1 000 aktsiat;
- üldkoosoleku 03.06.2010.a. otsus – emiteerida 200 aktsiat;
- üldkoosoleku 10.06.2010.a. otsus – emiteerida 9 315 aktsiat;
- üldkoosoleku 07.07.2010.a. otsus – emiteerida 5 890 aktsiat;
- üldkoosoleku 09.08.2010.a. otsus – emiteerida 1 905 aktsiat;
- üldkoosoleku 21.09.2010.a. otsus – emiteerida 7 725 aktsiat.

Vastavalt üldkoosoleku 14.12.2010.a. otsusele emiteeriti lisaks 15 715 aktsiat nimiväärtusega 100 eurot, millest 2010. aastal kanti bilanssi kinnistuid väärtusega 990 tuhat krooni. Äriregistris registreeriti uued aktsiad 2011.aastal.

2010. aastal emiteeritud kuid bilansis veel kajastamata otsuste kohta vt. lisa 22.

LISA 15. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 398 606 tuhat krooni.

Äriseadustiku kohaselt tuleb igal majandusaastal kohustuslikku reservkapitali kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist ja seda kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Seega antud juhul 8 780 tuhat krooni. Maksimaalne võimaliku tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu ülejäänud jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 81 863 tuhat krooni (2011. aastal on väljamakstud dividendide maksumäär 21/79). Seega saaks dividendidena maksimaalselt välja maksta 307 963 tuhat krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2010.a.

RIIGI KINNISVARA AS**KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010**

LISA 16. MÜÜGITULU

tuhandetes kroonides

Kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt:

Geograafilised piirkonnad	2010	2009
Eesti	509 121	554 760
Gruusia	2 398	0
Kokku	511 519	554 760
Tegevusalad	2010	2009
Tulud üürist ja vahendatud teenustest	269 920	277 861
Arendusteenused	90 392	179 624
Kinnisvara müük	64 332	0
Muu vara müük	0	99
Intressitulu kapitalirendilepingutest	86 875	97 176
Kokku	511 519	554 760

LISA 17. MUUD ÄRITULUD

tuhandetes kroonides

Muu äritulu jaguneb järgnevalt:

	2010	2009
Kasum põhivara müügist	72 812	19 526
Viivise- ja trahvitulud	2 045	193
Muud äritulud	500	327
Kokku	75 357	20 046

LISA 18. ÄRIKULUD

tuhandetes kroonides

	2010	2009
Haldustegevusega seotud kulu		
Kinnis vara haldamine	1 114	1 298
Tehnohooldus	22 429	21 466
Heakord	19 908	24 561
Omanikukohustused	2 444	2 930
Kommunaalteenused	74 829	66 820
Tugiteenused	10 793	18 890
Üürikulu	1 837	0
Tööjõu kulud	12 791	14 047
sh palk ja sotsiaalmaksud	12 936	14 147
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	- 145	- 100
Amortisatsioonikulu	50 362	62 170
Allahindlused	0	67 055
Muud kulud	2 462	2 317
Haldustegevusega seotud kulu kokku	198 969	281 554
Müüdid kinnisvara soetusmaksumus	39 804	0
Arendustegevusega seotud kulud		
Sisseostetud teenused	78 091	168 466
Tööjõu kulud	2 554	1 306
Muud kulud	730	310
Arendustegevusega seotud kulud kokku	81 375	170 083
Müüdid kaupade ja teenuste kulu kokku	320 148	451 637
Arendustegevusega seotud kulud		
Arenduskulud	1 781	1 725
Lõpetamata ehituste mahakandmine	0	953
Tööjõu kulud	3 335	4 274
sh palk ja sotsiaalmaksud	10 150	12 218
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	- 6 815	- 7 944
Muud kulud	2 344	2 691
Arendustegevusega seotud kulud kokku	7 460	9 644
Üldhalduskulud		
Tööjõu kulud	12 328	12 736
Amortisatsioonikulu	1 980	985
Muud kulud	8 809	7 157
Üldhalduskulud kokku	23 117	20 878

LISA 19. KASUTUSRENT

tuhandetes kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõttel oli sõlmitud ruumide, autode ja kontoriinventari kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 2010. aastal 2 537 tuhat krooni (2009: 2 624 tuhat krooni).

Saadud hoonestusõiguste eest tasuti hoonestusõiguse aastatasu 2010. aastal 185 tuhat krooni (2009: 186 tuhat krooni).

Sõlmitud mittekatkestatavate kasutusrendilepingute kohaselt peab Ettevõtte tasuma rendimakseid järgnevalt:

	31.12.2010	31.12.2009
Alla 1 aasta	1 968	2 068
1-5 aastat	434	2 175
Kokku rendimaksed	2 402	4 244

Ettevõtte rendileandjana

RKAS rendib kasutusrendi tingimustel välja järgmiseid materiaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute ja varude objekte:

	Maa	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31. detsember 2009				
Soetusmaksumus	88 490	1 368 806	46 899	1 504 195
Akumuleeritud kulum	0	- 231 714	- 30 800	- 262 514
Jääkmaksumus	88 490	1 137 092	16 099	1 241 681
31. detsember 2010				
Soetusmaksumus	83 259	1 236 212	40 076	1 359 547
Akumuleeritud kulum	0	- 242 416	- 28 915	- 271 331
Jääkmaksumus	83 259	993 796	11 161	1 088 216

Saadud ja saadaolev tulu antud kasutusrentidest on järgmine:

	31.12.2010	31.12.2009
Saadud kasutusrenditulu	203 789	219 551
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Alla 1 aasta	202 477	196 617
1-5 aastat	614 125	616 283
Üle 5 aasta	1 432 576	1 487 254
Järgmiste perioodide renditulu kokku	2 452 967	2 519 706

Kasutusrendilepingutel, mille üümnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 8 571 tuhat krooni (2009: 8 241 tuhat krooni) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 54 213 tuhat krooni (2009: 57 354 tuhat krooni). Renditulu kohta vaata ka lisa 16.

LISA 20. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes kroonides

Kontserni vastu on algatatud mitu kohtuprotsessi. Juhtkond peab nõuete realiseerumist ebatõenäoliseks ning seetõttu ei ole eraldist kohtuprotsessidest tekkida võivate väljaminekute katteks moodustatud.

LISA 21. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes kroonides

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäriaga, tütarettevõtjaga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Riigi Kinnisvara AS-i kui kontserni emaettevõtte aktsionäriks on Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kui RKAS aktsiate valitseja näol. Seotud osapoolteks on 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.

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Ettevõtte on ostnud ja müünud kaupu ning teenuseid järgmistelt(-le) seotud osapooltelt(-le):

	2010	2009
Müügid		
Rahandusministeerium	8 454	18 784
Põhiseaduslikud institutsioonid	8 346	8 215
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	375 950	470 387
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	35 117	47 089
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	5 523	2 442
Kokku	433 390	546 918
Ostud (sh. põhivara ost)		
Rahandusministeerium	42	38
Põhiseaduslikud institutsioonid	10	10
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	34 981	71 503
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	21 657	14 240
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	5 462	103
Kokku	62 152	85 895
Muud äritulud ja -kulud		
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	926	2 073
Põhiseaduslikud institutsioonid	691	117
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	0	918
Kokku	1 617	3 107
Finantsitulud- ja kulud		
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	62	0
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	- 1 135	- 1 101
Kokku	- 1 073	- 1 101

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded		
Rahandusministeerium	280	98
Põhiseaduslikud institutsioonid	1	9
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	1 257 431	1 124 648
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	807 855	831 250
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	15	144
Kokku	2 065 582	1 956 148
Kohustused		
Põhiseaduslikud institutsioonid	1	75
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	147 861	101 789
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	47 463	43 116
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	7	1
Kokku	195 332	144 981

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja preemia) kogusummas 4 239 tuhat krooni (2009: 4 785 tuhat krooni). Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 783 tuh krooni.

LISA 22. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Aruande koostamise hetkeks on kinnistusregistrisse sisse kantud ning äriregistris aktsiakapitali suurendatud järgmiste omaniku 2010. ja 2011. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahaliste sissemaksete otsuste alusel:

- üldkoosoleku 14.12.2010.a. otsus – emiteerida 15 715 aktsiat;
- üldkoosoleku 22.12.2010.a. otsus – emiteerida 4 179 aktsiat;
- üldkoosoleku 22.12.2010.a. otsus – emiteerida 1 006 aktsiat;
- üldkoosoleku 27.12.2010.a. otsus – emiteerida 14 924 aktsiat;
- üldkoosoleku 27.12.2010.a. otsus – emiteerida 3 930 aktsiat;
- üldkoosoleku 25.01.2011.a. otsus – emiteerida 6 718 aktsiat.

Omaniku poolt on vastu võetud kuid veel kinnistusregistrisse sisse kandmata järgmised aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsused:

- üldkoosoleku 11.03.2011.a. otsus – emiteerida 3 696 aktsiat;
- üldkoosoleku 11.03.2011.a. otsus – emiteerida 57 aktsiat;
- üldkoosoleku 18.03.2011.a. otsus – emiteerida 1 876 aktsiat.

Seega on äriregistris aruande koostamise hetkeks suurendatud kontserni aktsiakapitali 1 626 041 tuhande kroonini (103 923 tuhande euron).

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

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

LISA 23. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS

tuhandetes kroonides		
	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	571 273	516 612
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	18 576	33 047
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 151	5 385
Muud lühiajalised nõuded	61 294	58 289
Ettemaksed teenuste eest	515	505
Kokku	84 536	97 226
Varud		
Tooraine ja materjal	28	649
Müügiks ostetud kaubad	15 101	4 799
Kokku	15 129	5 448
Poleliolevad ehitustööd	427 586	211 392
Käibevara kokku	1 098 524	830 678
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtja osad	41	40
Pikaajalised nõuded	1 991 991	1 870 682
Kokku	1 992 032	1 870 722
Kinnisvarainvesteeringud	79 860	81 703
Materiaalne põhivara		
Maa	106 213	105 433
Ehitised	972 600	1 114 363
Masinad ja seadmed	857	1 108
Muu materiaalne põhivara	12 222	17 194
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	129 163	108 729
Kokku	1 221 055	1 346 827
Immateriaalne põhivara	5 112	3 049
Põhivara kokku	3 298 059	3 302 301
VARAD KOKKU	4 396 583	4 132 979

RIIGI KINNISVARA AS
KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

tuhandetes kroonides		
	31.12.2010	31.12.2009
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	85 328	24 238
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	58 848	56 589
Võlad töövõtjatele	2 316	2 061
Maksuvõlad	2 231	2 197
Muud võlad	12 551	26 285
Saadud ettemaksed	185 098	116 927
Kokku	261 044	204 059
Lühiajalised kohustused kokku	346 372	228 297
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	2 056 500	2 141 588
Muud pikaajalised võlad	38 715	38 446
Pikaajalised kohustused kokku	2 095 215	2 180 034
Kohustused kokku	2 441 587	2 408 331
Omakapital		
Aktsiakapital	1 553 329	1 496 388
Registreerimata aktsiakapital	990	0
Ülekurs	2	2
Kohustuslik reservkapital	16 346	15 232
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	211 912	194 994
Aruandeaasta kasum	172 417	18 032
Omakapital kokku	1 954 996	1 724 648
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 396 583	4 132 979

RIIGI KINNISVARA AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

LISA 24. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

tuhandetes kroonides		
	2010	2009
Müügitulu	511 137	554 786
Müüdid kaupade ja teenuste kulu	-324 615	-457 216
Brutokasum	186 522	97 570
Arendus- ja turustuskulud	-7 460	-9 643
Üldhalduskulud	-21 595	-19 490
Muud äritulud	75 687	20 377
Muud ärikulud	- 164	- 63
Ärikasum	232 990	88 751
Finantstulud- ja kulud		
Intressikulud	-70 087	-87 138
Kahjum valuutakursi muutustest	- 26	- 39
Muud finantstulud ja -kulud	9 539	33 735
Finantstulud ja -kulud kokku	-60 574	-53 441
Kasum enne maksustamist	172 417	35 310
Tulumaks	0	-17 278
Aruandeaasta puhaskasum	172 417	18 032

LISA 25. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes kroonides		
	2010	2009
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	232 990	88 751
Korrigeerimised:		
Põhivara amortisatsioon	52 332	131 155
Kasum põhivara müügist	- 72 812	- 19 526
Muud korrigeerimised	0	- 95
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	- 144 817	- 155 707
Varude muutus	38 654	230
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete	50 013	- 13 858
Kokku rahavood äritegevusest	156 360	30 950
RAHAVOOD INVES TEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetus	- 204 597	- 264 079
Põhivara müük	184 685	80 186
Järeilmaksunõuded põhivara müügi eest	500	- 1 160
Saadud intressid	11 458	33 953
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 7 954	- 151 100
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	0	602 394
Saadud laenude tagasimaksed	- 23 870	- 22 154
Makstud intressid	- 69 850	- 88 100
Makstud muud finantskulud	- 26	- 39
Aktsiate emissioon	1	- 65 000
Makstud dividendide tulumaks	0	- 17 278
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 93 745	409 823
Rahavood kokku	54 661	289 673
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES	516 612	226 939
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	571 273	516 612

RIIGI KINNISVARA AS
KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010
LISA 26. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes kroonides						
	Aksia- kapital	Reg.-mata aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2008	1 463 008	0	2	11 125	264 101	1 738 236
Reservide moodustamine	0	0	0	4 107	- 4 107	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	- 65 000	- 65 000
Aktsiate emissioon	33 380	0	0	0	0	33 380
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	18 032	18 032
31. detsember 2009	1 496 388	0	2	15 232	213 026	1 724 648
Reservide moodustamine	0	0	0	1 114	- 1 114	0
Aktsiate emissioon	56 941	990	0	0	0	57 931
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	172 417	172 417
31. detsember 2010	1 553 329	990	2	16 346	384 329	1 954 996

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriomadustiku kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on seisuga 31. detsember järgmine:

	2010	2009
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1 954 996	1 724 648
Tütarettevõtte väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis	- 41	- 40
Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	14 321	11 141
Kokku	1 969 276	1 735 749

VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Riigi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Riigi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

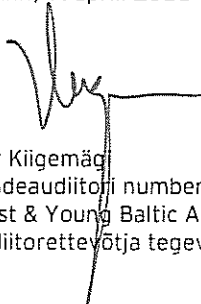
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja 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 raamatupidamise aastaaruande üldise esitusaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Riigi Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 7. aprill 2011



Ivar Kiigemägi
Vandeauditiitori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Translation of the Estonian Original

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of AS Riigi Kinnisvara

We have audited the accompanying financial statements of AS Riigi Kinnisvara, which comprise the balance sheet as at 31 December 2010, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the Estonian generally accepted accounting principles, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (Estonia). Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

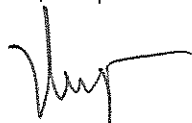
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of AS Riigi Kinnisvara as at 31 December 2010, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Estonian generally accepted accounting principles.

Tallinn, 7. April 2011



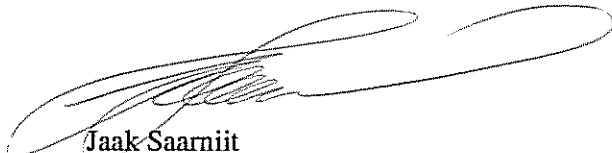
Ivar Kiigemägi
Authorised Auditor's number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audit Company's Registration number 58

RIIGI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

RIIGI KINNISVARA AS juhatus teeb aktsionäride üldkoodolekule ettepaneku jaotada 2010. aasta puhaskasum summas 175 597 tuhat krooni järgmiselt:

eraldised kohustuslikku reservkapitali	8 780 tuhat krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	166 817 tuhat krooni



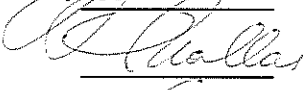
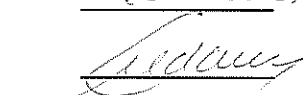
Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

23. märts 2011

RIIGI KINNISVARA AS

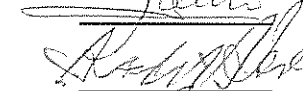
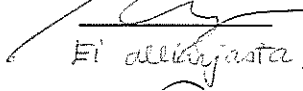
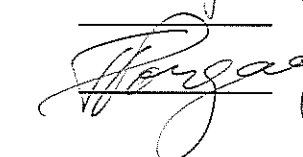
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Riigi Kinnisvara AS-i 2010.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaak Saarniit	juhatuse esimees		08.09.2011
Piia Kallas	juhatuse liige		08.09.2011
Elari Udam	juhatuse liige		08.09.2011

Riigi Kinnisvara AS-i nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Käesolevaga kinnitame majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Taavi Rõivas	nõukogu esimees		14.04.11
Jüri Eerik	nõukogu liige		14.04.11
Kalev Kukk	nõukogu liige		14.04.11
Meelis Niinepuu	nõukogu liige		14.04.11
Keit Pentus	nõukogu liige		14.04.2011
Tarmo Porgand	nõukogu liige		14.04.11

Ei allkirjasta, lubatähtsuse kehtivuse lühenemise tõttu 04.04.2011.a.

RIIGI KINNISVARA AS

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2010.a. müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (tuhandetes kroonides):

EMATK	Tegevusala	2010.a.
4110	Hoonestusprojektide arendus	442
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	16 439
4211	Tee- ja kiirteede ehitus	12 241
4212	Raudteede ja metroo ehitus	39 503
4213	Silla- ja tunneliehitus	1 036
4221	Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	3 970
4222	Elektri- ja sidevõrkude ehitus	6 682
4321	Elektriinsallatsioon	6 535
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	64 332
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	356 413
6831	Kinnisvarabüroode tegevus	195
7112	Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	3 349
Kokku		511 137

Aruande elektroonilised kinnitused

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Pii Kallas	Juhatuse liige	26.05.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	356413501	69.73%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	64332000	12.59%	Ei
Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont	42121	39503000	7.73%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	16439000	3.22%	Ei
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	12241000	2.39%	Ei
Elektri- ja sidevõrkude ehitus	42221	6682000	1.31%	Ei
Elektriinstallatsioon	4321	6535000	1.28%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	3970000	0.78%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	3348000	0.66%	Ei
Silla- ja tunneliehitus	42131	1036000	0.20%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	442000	0.09%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	195000	0.04%	Ei

Sidevahendid

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