

RIIGI KINNISVARA AS

*Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2009 lõppenud
majandusaasta kohta*

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2009
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2009
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
Veebilehekül	www.rkas.ee
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine (EMTAKi kood 6820)
Audiitorkontroll	Ernst & Young Baltic AS

RIIGI KINNISVARA AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	13
JUHATUSE KINNISTUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	13
BILANSS	14
KASUMIARUANNE.....	16
RAHAVOOGUDE ARUANNE	17
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	18
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	19
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	19
LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTETE JA ESITUSVIISIDE MUUTUSED.....	26
LISA 3. RAHA JA PANGAKONTOD.....	27
LISA 4. POOLELIOLEVAD EHTUSTÕOD.....	28
LISA 5. TÛTARETTEVÕTE.....	28
LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED	29
LISA 7. KINNISVARAINVESTEERINGUD	30
LISA 8. MATERIAALNE PÕHIVARA	31
LISA 9. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	32
LISA 10. LAENUKOHUSTUSED	33
LISA 11. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	34
LISA 12. SAADUD ETTEMAKSED	34
LISA 13. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED	35
LISA 14. OMAKAPITAL	35
LISA 15. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	36
LISA 16. MÜÜGITULU	36
LISA 17. MUUD ÄRITULUD	37
LISA 18. ÄRIKULUD.....	38
LISA 19. KASUTUSRENT.....	39
LISA 20. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	41
LISA 21. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	41
LISA 22. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	43
LISA 23. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS.....	44
LISA 24. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE	46
LISA 25. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE	47
LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	48
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	49
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS INGLISE KEELES.....	50
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	51
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	52
MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2009-LE	53

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv äriühing ja riigi esindajaks on rahandusminister. Ettevõtte on 7 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatus. Alates 01. jaanuar 2008. a. alustas äritegevust 100% Riigi Kinnisvara AS-le kuuluv hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss. Osatühingul on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatus. Koos tütaretevõttega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009. aastast ka ISO 14001 keskkonnajuhtimise sertifikaati. 2009. 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. Kuigi kinnisvara paikneb üle Eesti, asub ca 31% hoonetest Tallinnas.

2009. aastal müüdi avaliku kirjaliku enampakkumise teel mittevajalikud kinnistud:

- kinnistu Tallinnas Endla 15 hinnaga 23,2 mln;
- kinnistu Tallinnas Lõkke 4 hinnaga 38,1mln;
- kinnistu Tallinnas Erika 15 hinnaga 5,05 mln;
- kinnistu Tallinnas Kakumäe tee 94 hinnaga 2,5 mln;
- Ikla kordoni kinnistu Pärnumaal hinnaga 480 000 kr;

RKAS-i kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2009. aasta seisuga 182 kinnistut (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 237 hoonet suletud netopinnaga 422 029 m².

Kinnisvaraportfell oma olemuselt jaguneb kaheks suureks grupiks:

- I grupp – üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses - edaspidi nimetatud üüriportfell;
- II grupp – arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud, rekonstrueerimist ootavad või rekonstrueerimisel olevad hoonestatud kinnistud - edaspidi nimetatud arendusportfell.

Järgnevas ülevaates käsitleme üüriportfellis veel eraldi koolide portfelli, kuna nendel objektidel on rida erisusi võrreldes ülejäänutega – üüri kujunemise põhimõtted, kinnisvara korrashoiutegevuste organiseerimine ja ka finantsarvestus.

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
Põhja piirkond	42	454 964	63	144 992	135 540	127 319	6,07%
Lõuna piirkond	9	196 069	10	19 954	17 347	16 920	2,46%
Ida piirkond	15	207 717	38	53 592	51 620	50 971	1,26%

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lääne piirkond	11	38 675	21	15 552	14 411	14 103	2,14%
Kokku tavategevus	77	897 425	132	234 089	218 918	209 314	4,39%
Põhja koolid	8	128 746	8	45 543	45 543	45 543	0,00%
Lõuna koolid	13	302 743	13	35 580	35 580	35 580	0,00%
Ida koolid	1	2 682	1	655	655	655	0,00%
Lääne koolid	9	209 560	9	20 400	20 400	20 400	0,00%
Koolid kokku	31	643 731	31	102 178	102 178	102 178	0,00%
KÕIK KOKKU	108	1 541 156	163	336 267	321 096	311 492	2,99%

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi 2009. aastal olid:

- Justiitsministeerium üüripinnaga 113 165 m²;
sh Murru, Tallinna ja Viru vanglad üüripinnaga 68 348 m²;
- Kohalikud omavalitsused üüripinnaga 87 574 m²;
- Haridus- ja Teadusministeerium üüripinnaga 64 622 m²;
- Siseministeerium üüripinnaga 38 868 m².

II grupp – arendusportfell

	Kinnist uid tk	Kinnist ute pind m ²	Hooned tk	Suletud netopin d m ²
Põhja piirkond	15	711 072	13	33 667
Lõuna piirkond	42	781 479	0	0
Ida piirkond	2	15 310	0	0
Lääne piirkond	2	1 305	0	0
Kokku tavategevus	61	1 509 166	13	33 667
Põhja koolid	1	60 777	7	5 155
Lõuna koolid	7	434 062	44	35 777
Ida koolid	2	289 753	5	5 431
Lääne koolid	3	113 694	5	5 732
Koolid kokku	13	898 286	61	52 095
KÕIK KOKKU	74	2 407 452	74	85 762

Lisaks Riigi Kinnisvara AS enda kinnisvaraportfelli haldamisele pakuti haldusteenust veel neljal kinnistul.

Põhja piirkond

Põhja piirkond moodustub Tallinnast ja Harjumaast. Suurem osa põhja piirkonna kinnisvarast asub Tallinnas (81% hoonetest ja 79% kogu piirkonna hoonete pinnast). Põhja piirkond on ka üüritava pinna poolest suurim.

2009. aastal toimus üüriportfellis muudatus seoses Erika 15, Lõkke 4 ja Endla 15 kinnistute müügiga Tallinnas. 2009. aastal lisandus üüriportfelli 14 korterit ning Lastekodu 31 büroohoone. Samuti valmisid uusehitistena Lasnamäe 2 büroohoone ja Kolde pst 65 politseihoone ning rekonstrueeriti Lai tn 46/48 büroohoone.

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2009. aasta lõpu seisuga oli Põhja piirkonna üüriportfellis 50 kinnistut ja 57 hoonet (sh koolid) suletud netopinnaga 189 633 m² ja välja üüritud pinnaga 172 086 m². Lisaks oli üüriportfellis 14 korterit suletud netopinnaga 901 m², millest välja oli üüritud 776 m².

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%, Põhja Politseiprefektuur (büroo- ja eriotstarbelised pinnad) - ca 9%, Tallinna Vangla (eriotstarbeline pind ja büroopind) – ca 8% ning Harju Maakohus (büroopinnad) - ca 7% üüritud pinnast. Erasektori osakaal oli sarnaselt muude piirkondadega suhteliselt madal - 2% pindadest.

Põhja piirkonna arendusportfellis oli 2009. aasta lõpus 16 kinnistut, millel asus 20 hoonet suletud netopinnaga 38 822 m². Hoonestamata kinnistuid oli arendusportfellis 11. Suurimaks objektiks Põhja piirkonna arendusportfellis oli Patarei vangla suletud netopinnaga 24 107 m². 2009. aasta jooksul lisandusid arendusportfelli hoonestamata krundid uue Tallinna Vangla rajamiseks Maardus.

Lõuna piirkond

2009. aasta lõpu seisuga oli Lõuna piirkond üüriportfelli kuuluvate hoonete suletud netopinna järgi suuruselt teine piirkond. Aasta jooksul lisandus üüriportfelli üks korter ning valmis Viljandi Maagümnaasiumi rekonstrueerimine.

Lõuna piirkonna üüriportfellis oli 2009. aasta lõpu seisuga 22 kinnistut ja 22 hoonet suletud netopinnaga 55 458 m² ja välja üüritud pinnaga 52 424 m². Lisaks oli üüriportfellis 1 korter suletud netopinnaga 65 m².

Suurimaks üürnikuks oli Lõuna piirkonnas Viljandi linnavalitsus (õppehooned), kes kasutas 12% kõikidest üüritud pindadest. Maksu- ja Tolliamet (büroo- ja eriotstarbelised pinnad) kasutas ca 11% üüripinnast. Erasektori osakaal üüritud pinna järgi oli Lõuna piirkonnas 0,3%.

Lõuna piirkonna arendusportfelli kuulub 49 kinnistut ja 44 hoonet suletud netopinnaga 35 777 m². Koolide kinnistuid asub arendusportfellis 7, neil asub 44 hoonet. 43 kinnistut on hoonestamata, neist 41 on Koidula raudteepiirjaama arendusala kinnistud.

Ida piirkond

Võrreldes 2008. aasta lõpuga toimus üüriportfellis muudatus seoses ühe korteri lisandumisega. Samuti liikus üks kool Põhja piirkonna üüriportfelli Ida piirkonna portfelli.

Ida piirkonna üüriportfellis oli 2009. aasta lõpu seisuga 16 kinnistut ja 38 hoonet (sh koolid) suletud netopinnaga 54 182 m² ja välja üüritud pinnaga 52 210 m². Lisaks on üüriportfellis üks korter suletud netopinnaga 65 m².

Suurimaks riigisektori üürnikuks olid Ida piirkonnas Viru Vangla (eriotstarbeline) - ca 61% väljaüüritud pinnast. Viru Maakohtu (büroopinnad) ning Maksu- ja Tolliameti (büroopinnad) kasutuses olid vastavalt ca 10% ja ca 8% piirkonna väljaüüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritud pinnast oli ca 1%.

Ida piirkonna arendusportfellis oli 2009. aasta lõpu seisuga 4 kinnistut, millel asus 5 hoonet suletud netopinnaga 5 431 m². Hoonestamata kinnistuid oli kaks. 2009. aasta jooksul lisandus 1 hoonestamata kinnistu ja Põhja piirkonna portfelli liikus Ida piirkonna haldusalasse 2 kooli.

Lääne piirkond

Lääne piirkonna üüriportfellis oli 2009. aasta lõpu seisuga 20 kinnistut ja 30 hoonet suletud netopinnaga 35 952 m² ja välja üüritud pinnaga 34 503 m². 2009. aasta jooksul liikus Põhja piirkonna portfelist Lääne piirkonna üüriportfelli üks kool.

Lääne piirkonna suurimaks riigisektori üüriportfelli büroohoonete osas oli Haapsalu Kutsehariduskeskus (õppehooned), kes üüris ca 34% kogu piirkonna üürile antud pinnast. Pärnu Maakohus (büroopinnad) üüris ca 18% väljaüüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritavas pinnas on Lääne piirkonnas kõige suurem - ca 6%.

Lääne piirkonna arendusportfelli kuulus 5 kinnistut ja 5 hoonet suletud netopinnaga 5 732 m². Nendest koolide kasutuses oli 3 kinnistut ja 5 hoonet. 3 kinnistut oli hoonestamata. 2009. aastal toimus muudatus arendusportfellis seoses Ikla kordoni müügiga.

Üüriportfelli jagunemine tulu järgi

2009. aasta lõpu seisuga moodustasid hooned, mille üüritulu ületas 100 kr/m² (ilma käibemaksuta), üürile antud pinnast 43%. Sellised hooned on valdavalt renoveeritud või uuehitised.

Hooned, mille üüritulu jäi vahemikku 50-100 kr/m² moodustasid 35% pindadest. 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.

Hooned, mille üüritulu jäi vahemikku 0-50 kr/m² moodustasid 22% pindadest. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulisel määral 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.

Antud arvestusest on väljas arendusportfelli objektid.

Kinnisvaraarendus

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

Seoses uute investeeringute mittelubamisega ei jagatud 2009 aasta investeeringute plaani enam kohustusteks ja potentsiaalseteks kohustusteks nagu oli tavaks eelnevatel aastatel. Investeeringute plaanis ei näidatud potentsiaalseid kohustusi, kuna selliste investeeringute teostamise tõenäosust hinnati eelarve koostamisel väga madalaks ja lisaks oli nende teostamiseks vajalik üldkoosoleku nõusolek. Investeeringute plaanis näidati vaid investeeringuid, mille teostamises oli RKAS kindel.

Seoses RKASi kaasamisega valitsussektori tasakaaluarvestustesse oli 2009 aasta investeeringute eelarve jaotatud kolmeks põhijaotuseks:

- Investeeringud – investeeringud, millede teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- Finantsinvesteeringud - investeeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;
- Teenustes – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeeringud hüvitatakse jooksva eelarveaastal osaliselt või terviklikult.

2009. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud ettevõtte kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 23.12.2008 nõukogu otsusega 836 mln krooni.

Seoses ettevõtte lisaeelarve koostamisega 2009 aasta veebruari-märtsi kuus vaadati üle ka RKASi poolt teostatavad investeeringud ja 05.03.2009 nõukogu otsusega määrati RKASi 2009 aasta investeeringute piirmääraks 772 mln kr, sh:

- Investeeringud – 349 mln kr;
- Finantsinvesteeringud – 241 mln kr;
- Teenused – 182 mln krooni

Investeeringusprojektide kulutuste vähenemine oli seotud nii investeeringute odavnemise, osade investeeringute nihkumisega (sh suuremad nihkumised olid seotud EKEI hoone investeeringute ja Koidula raudteepiirijama investeeringutega), kui ka mõne väiksema investeeringu ära jätmisega 2009 aastal.

2009. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et seoses muutunud majandustingimustega (nii investeeringute peatamine kui ka investeeringute odavnemine) jäi aruandeaasta jooksul tehtud investeeringuid vähemaks kui eelneval 2008. aastal. 2009 aasta investeerimisprojektide kulutuste summa oli kokku 559 mln kr. Läbi aegade on investeeringute osas ettevõttele olnud kõige edukamaks aastaks 2007 aasta, kui investeerimisprojektide kulutuste summa oli üle 2 korda suurem kui 2009 aastal (2007 oli investeerimisprojektide kulutuste summa kokku 1,235 mld kr).

Üksikprojektidest olid 2009. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln krooni):

• Koidula raudteepiirijaam	332
• Lasnamäe 2, Tallinn büroohoone	63
• EKEI uus Tallinna hoone Tervise 30	43
• Kolde pst 65, Tallinn, Põhja PP hoone	29
• Viljandi Maagümnaasiumi algklasside maja	26
• Lai 46, Tallinn, büroohoone	20

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid enamasti alla 20 mln krooni. Koondprojektidest jätkusid investeeringud kohalike omavalitsuste koolidesse (27 mln krooni), investeeringud riigikoolidesse (18 mln kr) ja investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (30 mln). Riigikoolide ja Siseministeeriumi julgeolekuasutuste projektide osas on ette näha 2010 aastal investeerimiskulutuste suurenemist.

Suurimad koostööpartnerid 2009 aastal olid Justiitsministeerium (investeeringusprojektide kulutused 56 mln kr), Siseministeerium (50 mln kr) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) koos Eesti Raudteega (ER) (kokku 333 mln.kr.).

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2009. aastal valmis kokku 4 uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 277 mln krooni (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeerimis- projekti kulutused kokku (mln kr)	Uusehitus / rekonstrueerimine	Aadress
Põhitegevuse investeeringud kokku, sh	247,1		
Büroohoone	129,4	Uusehitus	Lasnamäe 2, Tallinn
Põhja Politseiprefektuuri hoone	86,6	Uusehitus	Kolde pst 65, Tallinn
Siseministeeriumi büroo	31,1	Rekonstrueerimine	Lai 46, Tallinn
Koolide investeeringud kokku, sh¹	29,8		
Viljandi maagümnaasiumi algklasside hoone	29,8	Rekonstrueerimine	Jakobsoni 42, 42a Viljandi linn

2009. a. teostati teenuse korras järgnevaid töid:

Objekt	Osutatavad teenused	periood	Teenuse hind km-ta (tuh. kr)
Vabariigi presidendi kantselei, A. Weitzenbergi tn 39 katuse ja katusekorruse rekonstrueerimine	Projekteerimise ja ehitustööde hangete korraldamise nõustamine; Projektijuhtimine projekteerimise- ja ehitustööde perioodil; Omanikujärelevalve teenuse osutamine	2008-2009	209
Räpina aianduskooli õppekasvuhoone rajamine	Ehituse ja sisustuse hangete nõustamine ja korraldamine	2009-2010	55
Kehtna MTK ühiselamu rekonstrueerimine ja	Ehituse-, omanikujärelevalve- ja osaliselt projekteerimishangete nõustamine ja korraldamine	2009	65
Kehtna MTK raskemasinate õppehoone ehitus	Ehituse ja omanikujärelevalvehangete nõustamine ja korraldamine	2009	
Tartu Observatooriumi hoone rekonstrueerimine	Projekteerimise-, projekti ekspertiisi, ehitustööde- ja omanikujärelevalve hangete nõustamine ja korraldamine. Projektijuhtimine projekteerimise perioodil	2009-2010	140

¹ Valminud hoonete hulka ei arvestatud Raudna Põhikooli spordihoone, mille ringtalli rekonstrueerimise lõputööd jäid küll osaliselt 2009. aastasse. Raudna Põhikooli spordihoone valmimine kajastati juba aastal 2008

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

K. Pätsi nim. Vabaõhukooli rekonstrueerimine	Projekteerimise-, projekti ekspertiisi, ehitustööde- ja omanikujärelevalve hangete nõustamine ja korraldamine. Projektijuhtimine projekteerimise perioodil	2009-2010	145
H. Masingu kooli pealeehitus	Projekteerimise hanke korraldamine ja projektijuhtimine projekteerimise perioodil	2009	48
H. Masingu kooli keldrikorruse ümberehitamine	Projektijuhtimine ja kõikide hangete korraldamine projekteerimisest kuni ehitustööde valmimiseni	2009-2010	112
Vastseliina Internaatkooli rekonstrueerimine	Projektijuhtimine ja kõikide hangete korraldamine projekteerimisest kuni hoone valmimiseni	2009-2010	244
Päinurme kooli uue pumbajaama rajamine	Omanikujärelevalve teenus	2009-2010	60

2008. aasta lõpus loodi RKAS-i arendusdivisjoni koosseisus strateegia- ja analüüsiosakond, mille põhieesmärgid on riikliku kinnisvarategevuse strateegia kontekstis RKAS-i huvide esindamine ja ettevõttele seatavate ülesannete täitmise koordineerimine suhetes kinnisvarapoliitika eest vastutajaga. 2009. aastal osakond liideti arendusosakonnaga.

2009. aastal oli osakonna põhilised tegevused seotud RKASi varade müügi korraldamise ja riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara inventuuri läbiviimisega. Korrigeeritud inventuuri lõppraport esitati Rahandusministeeriumile 2009. aasta detsembris. Inventuuri läbiviimist juhtis küll strateegia- ja analüüsiosakond, kuid inventuurist võtsid osa mitme osakonna töötajad (sh arendusosakond, haldusosakond ja ehitusjuhtimise osakond).

Majandustegevus

2009. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 48% ja ulatus 554,7 mln kroonini, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 14,3 mln krooni võrra 219,5 mln kroonini. Osutatud teenuste maht suurenes võrreldes 2008. aastaga 14,1 mln võrra ja oli 58,3 mln krooni. Arenduse teenustest laekus 2009. aastal 179,6 mln krooni, 147,4 mln krooni rohkem kui 2008.aastal.

Ärikasum oli 2009. aastal 92,5 mln krooni. Kontserni puhaskasum vähenes 60 mln krooni ja oli aruandeaastal 22,2 mln krooni võrreldes 2008. aasta 82,2 miljoni krooniga.

Kontserni 2009. aasta keskmine töötajate arv oli 87 inimest, millele lisandub 11 töötetevõtu lepingu alusel töötavat isikut ja 15 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal oli 31 mln krooni.

2009.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 50 riigihanget, mis on ligikaudu 50% vähem kui eelmisel perioodil (2008.aastal vastavalt 96 riigihanget). Hangete mahu arvuline vähenemine on tingitud ennekõike investeeringute vähenemisest, teisalt ka asjaolust, et suurem osa

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

ettevõtte tegevusest on kaetud pikemaks ajaks (3 või enam aastat) sõlmitud teenuslepingutega, mistõttu puudus vajadus vastavate teenuste osas 2009.aastal hankeid korraldada.

Lisaks riigihangetele on Riigi Kinnisvara AS investeerimise teostamiseks sõlminud lepinguid erasektoriga (PPP-projektid) hoonestusõiguse- ja üürikonkursside raames, 2009.a alustati pilootprojektina Rakveresse rajatava Lääne-Viru Päästeteenistuse ja Rakvere Politseijaoskonna ühise haldushoone ehitamist, samuti rajatakse analoogse lahenduse kohaselt Jõhvi justiitshoone.

31. detsember 2009. aasta seisuga oli kontserni emaettevõttel 6 nõukogu ja 3 juhatuse liiget, lisaks tütarettevõtte 1 juhatuse liige. 2009. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 257 tuhat krooni ja juhatuse liikmetele 4 528 tuhat krooni. Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 783 tuhat krooni.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2009	2008
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	4,0%	21%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	17%	35%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	1,3%	5%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	42%	48%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	0,6%	2,6%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,1%	7,8%

Arengusuunad 2010. majandusaastaks

2010. aastal on kinnitatud eelarve kohaselt eeldatav RKASi investeerimisprojektide kulutuste maht kuni 676,9 mln krooni. Eelnimetatud summa ei sisalda käibemaksu ja ettevõtte üldkulusid.

Suurim üksik investeering 2009 aastal on kinnitatud eelarve kohaselt investeering Koidula raudteepiirijaama rajamisse – kokku 391 mln krooni. Üle 20 mln suurune investeering tehakse 2010 aastal eeldatavalt ka Jõhvi politseihoone (2010 aasta investeering 68 mln), EKEI hoone (70 mln), Porkuni kooli (31 mln), Kammeri kooli (23 mln) ja Vaeküla kooli (24) rajamiseks. Koolid korda projekti raames tehakse 2010 aasta jooksul investeeringuid vaid riigikoolide osas: toimuvad investeeringud Kammeri, Kallemäe, Vaeküla, Porkuni ja Kaagvere koolihoonete rajamiseks (eelarve kohaselt kokku 97 mln krooni).

Suurimad koostööpartnerid 2010 aastal on Siseministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium (HTM) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) koos Eesti Raudteega (ER). Siseministeeriumi valitsemisala hoonetesse planeeritakse 2010. aastal investeerida 71 mln krooni, HTMi valitsemisala hoonetesse 97 mln krooni ning MKMi ja EVRi ehitistesse 391 mln krooni.

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

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 (s.o pms büroohooned) 30. juuniks 2011. a ja eriotstarbelised kinnisasjad² 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.

RKASi riigile keskseks kinnisvara teenust osutavaks isikuks määramine tähendab ennekõike „Riigivaraseaduse“ § 92 lõike 1 ja Vabariigi Valitsuse seaduse § 44 lõike 2 alusel järgnevat:

- 1) RKAS osutab kinnisvara riigile kasutamiseks andmise ning riigi kinnisvara haldamise, arendamise, kasutamiseks andmise, võõrandamise ja omandamise teenust ja nõustab ministeeriume ja Riigikantseleid ning nende volitatud asutusi nimetatud küsimustes.

² 1) Üldotstarbelised: büroo, elamu ja korter; 2) Eriotstarbelised: õpe, sotsiaal- ja tervishoid, majutus (koolide ühiselamud), kultuur/meelelahutus, sport, tehnilised ehitised. 3) Asukohast sõltuvad: ladu, garaaž, tootmine, transport ja põllumajandus

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- 2) Alates 2011. aasta 1. jaanuarist tellivad ministeeriumid ja Riigikantselei kinnisvarateenuste korraldamise oma valitsemisala piires RKAS-lt.
- 3) Rahandusministeeriumil sõlmida RKASiga raamleping RKASi poolt riigile pakutavate kinnisvarateenuste osutamise, sealhulgas teenuste loetelu ja hindade kohta 2010. aasta 30. juuniks.
- 4) Ostus jõustub 2011. aasta 1. jaanuarist.

Eelnevatest otsusest lähtuvalt eeldame, et 2010 aastal tuleb ettevõttel organisatsiooni reorganiseerida ja tegelda mitmete uute tegevustega ja toimingutega mida eelnevatel aastatel ei ole ettevõttel vaja olnud läbi viia. Siinjuures võib välja tuua, et need tegevused on põhiliselt järgmised:

- 2009 aastal kooskõlastatud nimekirjade alusel riigile mittevajalike varade ülevõtmine (tähtaeg detsember 2010) ja osaline realiseerimine
- Koostöös Rahandusministeeriumiga VV korralduse eelnõu ettevalmistamine RKASi kinnisvarateenuste osutajaks määramise kohta (aprill)
- RKASi põhikirja muutmine ja vastavaks viimine Riigivaraseadusest toodud nõuetele (2010 aasta jooksul)
- RKAS poolt riigiasutustele osutatavate teenuste hinnastamise põhimõtete väljatöötamine (mai 2010)
- Standardse üürilepingu koostamine koostöös Rahandusministeeriumi ja teiste vara valitsejatega (juuli 2010)
- RKASile üleantavate üldotstarbeliste varade nimekirjade kooskõlastamine vara valitsejatega ja valitsusega (august 2010) ja üldotstarbeliste varade ülevõtmine (juuni 2011)
- Rahandusministeeriumi nõustamine kinnisvaratehnilistes küsimustes RES ja RE protsessis (märts kuni september 2010)

Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

RIIGI KINNISVARA AS

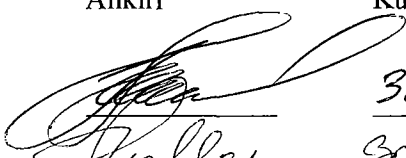
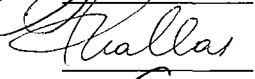
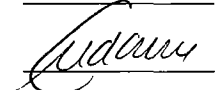
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNISTUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 13 kuni 48 toodud RIIGI KINNISVARA AS-i (edaspidi ka RKAS) konsolideerimisgrupi 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontsern ja emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaak Saarniit	juhatuse esimees		<u>30.03.2010</u>
Piia Kallas	juhatuse liige		<u>30.03.2010</u>
Elari Udam	juhatuse liige		<u>30.03.2010</u>

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2009 JA 2008

tuhandetes kroonides

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008 ¹	1.01.2008 ¹
VARAD				
Käibevara				
Raha	3	527 845	234 322	962
Nõuded ja ettemaksed				
Nõuded ostjate vastu		33 025	6 798	11 455
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	5 535	2 449	32 792
Muud lühiajalised nõuded	2,6	58 305	51 613	12 951
Ettemaksed teenuste eest		507	469	356
Kokku		97 372	61 329	57 555
Varud				
Tooraine ja materjal		649	928	551
Müügiks ostetud kaubad		4 799	0	0
Kokku		5 448	928	551
Bioloogilised varad		0	0	878
Pooleliolevad ehitustööd	4	211 392	36 940	6 297
Käibevara kokku		842 057	333 519	66 244
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
Pikaajalised nõuded	2,6	1 870 682	1 895 588	538 980
Kinnisvarainvesteeringud	7	81 703	95 721	87 479
Materiaalne põhivara	8			
Maa		105 433	86 031	84 354
Ehitised	2	1 114 363	1 020 255	907 455
Masinad ja seadmed		1 108	366	140
Muu materiaalne põhivara	2	17 237	14 484	17 981
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		108 729	191 068	1 056 035
Kokku		1 346 870	1 312 204	2 065 966
Immateriaalne põhivara	9	3 049	1 244	38
Põhivara kokku		3 302 304	3 304 757	2 692 463
VARAD KOKKU		4 144 361	3 638 276	2 758 707

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2009 JA 2008

tuhandetes kroonides

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008 ¹	1.01.2008 ¹
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused				
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	0	35 573
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	10	24 238	21 570	11 339
Kokku		24 238	21 570	46 912
Võlad ja ettemaksed				
Võlad tarnijatele		55 602	79 810	399 633
Võlad töövõtjatele		2 767	3 727	3 348
Maksuvõlad	11	2 759	2 734	3 328
Muud võlad		26 285	5 293	1 657
Saadud ettemaksed	12	116 927	173 996	31 724
Kokku		204 340	265 560	439 690
Lühiajalised eraldised		0	175	461
Lühiajalised kohustused kokku		228 578	287 305	487 063
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	10	2 141 588	1 563 210	602 553
Muud pikaajalised võlad		38 446	42 679	35 144
Sihtfinantseerimine	2	0	0	943
Pikaajalised kohustused kokku		2 180 034	1 605 889	638 640
Kohustused kokku		2 408 612	1 893 194	1 125 703
Omakapital				
Aksiakapital	14	1 496 388	1 463 008	1 380 737
Registreerimata aksiakapital		0	0	60 200
Ülekurss	2	2	2	1
Kohustuslik reservkapital		15 236	11 125	7 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2	201 836	180 941	184 284
Aruandeaasta kasum	2	22 287	90 006	0
Omakapital kokku		1 735 749	1 745 082	1 633 004
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 144 361	3 638 276	2 758 707

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korregeeritud (vt. lisa 2).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE KASUMIARUANNE 2009. JA 2008. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Lisa	2009	2008 ¹
Müügitulu	2,16	554 760	374 485
Müüdid kaupade ja teenuste kulu	2,18	<u>-451 637</u>	<u>-208 448</u>
Brutokasum		103 123	166 037
Arendus- ja turustuskulud	2,18	-9 644	-10 622
Üldhalduskulud	18	-20 878	-22 139
Muud äritulud	2,17	20 046	12 728
Muud ärikulud		<u>- 63</u>	<u>0</u>
Ärikasum		92 584	146 004
Finantstulud- ja kulud			
Intressikulud		-87 138	-74 265
Kahjum valuutakursi muutustest		- 39	- 28
Muud finantstulud ja -kulud		<u>34 158</u>	<u>18 295</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		-53 019	-55 998
Kasum enne maksustamist		39 565	90 006
Tulumaks		<u>-17 278</u>	<u>0</u>
Aruandeaasta puhaskasum		<u>22 287</u>	<u>90 006</u>

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2009. JA 2008. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Lisa	2009	2008 ¹
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		92 584	146 004
Korrigeerimised:			
Põhivara amortisatsioon	8,9,10	131 163	47 975
Kasum põhivara müügist	17	- 19 526	- 10 411
Muud korrigeerimised		- 95	- 26 035
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 154 251	41 608
Varude muutus		230	18 024
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 15 660	121 399
Kokku rahavood äritegevusest		34 445	338 564
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetus	8,9,10	- 264 130	-1 003 892
Põhivara müük	8,17	80 186	17 775
Järelmaksunõuded põhivara müügi eest		- 1 160	0
Saadud intressid		34 359	18 243
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 150 745	- 967 874
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	10	602 394	984 171
Saadud laenude tagasimaksed	10	- 22 154	- 13 333
Arvelduskrediidi muutus	10	0	- 35 573
Makstud intressid		- 88 100	- 71 834
Makstud muud finantskulud		- 39	- 28
Makstud dividendid	14	- 65 000	0
Makstud dividendide tulumaks	14	- 17 278	0
Aksiakapitali vähendamisel tasutud käibemaks		0	- 733
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		409 823	862 670
Rahavood kokku		293 523	233 360
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES	3	234 322	962
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	3	527 845	234 322

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

For identification purposes only

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2009. JA 2008. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Aktisia- kapital	Reg.-mata aktisia- kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2007 ¹	1 380 737	60 200	1	7 782	184 284	1 633 004
Reservide moodustamine	0	0	0	3 343	- 3 343	0
Aktsiate emissioon	22 071	0	1	0	0	22 072
Aktsiate registreerimine	60 200	- 60 200	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	90 006	90 006
31. detsember 2008 ¹	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

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

Täiendavat informatsiooni aktsiakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 14.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

RIIGI KINNISVARA AS ning tema tütarettevõtte 2009. 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 arvestusprintsiipe käsitletud erinevalt, siis tuleb kontsernil järgida üldeeskirjas toodud arvestusprintsiipe; 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 kontsernisisised 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 saldosid.

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

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 „müügitulul“ 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.

Aktsiakapitali 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.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara RKAS varade hulgas on kasvav mets, mille kasutamisest saab ettevõtte tulevikus majanduslikku kasu. Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel päevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused.

Kasvava metsa rahalise väärtuse arvutamisel on aluseks võetud arendusalasse jääva kasvava metsa tagavara ning keskmised ümarmetsamaterjalide hinnad antud piirkonnas. Hinna sisse on arvestatud metsa ülestöötamine ja kokkuvedu lähimasse autotranspordiga ligipääsetavas vahelattu.

Kasvava metsa raieõiguse müügist saadud kasu on kajastatud muude äritulude hulgas.

Pooleliolevad ehitustööd

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

Pooleliolevaid 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 materiaalsel 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 materiaalsel 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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 müügiootel 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 akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

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.

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

Kapitalirendi tingimustel müüdnud 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.

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.

For identification purposes only

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid 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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTETE JA ESITUSVIISIDE MUUTUSED

tuhandetes kroonides

2005. aastal sõlmiti kohalike omavalitsustega koolihoonete renoveerimiseks 17 PPP ehk avaliku ja erasektori partnerlusprojekti (RTJ 17). Projektide raames ehitatud või renoveeritud koolihooneid kajastati põhivara all ning saadud tulu üürituluna.

2006. aastal täpsustati RTJ 17 „Avaliku ja erasektori partnerlusprojektides” erasektori lepingus osalemise tingimusi. Muudatuse kohaselt RKAS antud kooliinvesteeringute programmi raames erasektori partneriks alates 1. jaanuarist 2006. aastal enam ei kvalifitseerunud. 2008. aastal muudeti RTJ 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepeteks”. RKAS jaoks lisandus nõue, et uut juhendit rakendatakse tagasiulatuvalt kõikidele juhendi jõustumisel jõus olevatele teenuste kontsessioonikokkulepetele. Uue juhendi rakendamine on kohustuslik alates 01.01.2009.

Seega kajastatakse eelpool nimetatud PPP-projektide varasid aruandeaasta aastaaruandes tulenevalt lepingutingimustest kapitalirendi nõuetena finantsvarade all ning nn. PPP-projekte RKAS jaoks enam ei eksisteeri.

Samuti otsustati avaliku sektori osapoolte vahel, et RKASi omanduses olevate vanglate ja piiripunktide puhul on tegemist niivõrd spetsiifilise varaga ja on vähetõenäoline, et keegi teine rentnik neid ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada saab. Seega hakatakse vastavaid üürilepinguid raamatupidamises kajastama alati kapitalirendi nõuetena.

Seoses mainitud arvestusprintsipi muutustega on 2008.a. bilansis ning kasumiaruandes tehtud järgmised ümberklassifitseerimised:

	Kajastatud 2008.a. aasta- aruandes	Ümber- klassifit- seerimine	Korrigeeritud 2008.a
Bilansikirje			
Muud lühiajalised nõuded	21 860	29 752	51 613
sh: koolide PPP projektid		15 417	
piiripunktid		193	
Murru vangla		14 143	
Pikaajalised nõuded	1 236 682	658 906	1 895 588
sh: koolide PPP projektid		600 957	
piiripunktid		4 849	
Murru vangla		53 100	
Ehitised	1 693 736	- 673 480	1 020 255
sh: koolide PPP projektid		- 605 192	
piiripunktid		- 4 117	
Murru vangla		- 64 171	
Muu materiaalne põhivara	17 604	- 3 120	14 484
sh: piiripunktid		- 41	
Murru vangla		- 3 079	
Sihtfinantseerimine	920	- 920	0
sh: koolide PPP projektid		- 920	

For identification purposes only

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Eelmiste per. jaotamata kasum	175 755	5 186	180 941
sh: koolide PPP projektid		4 471	
piiripunktid		715	
Aruandeaasta kasum	82 214	7 792	90 006
sh: koolide PPP projektid		7 630	
piiripunktid		169	
Murru vangla		- 7	
Kasumiaruande kirje			
Müügitulu	394 811	- 20 326	374 485
sh: koolide PPP projektid		- 12 696	
piiripunktid		- 180	
Murru vangla		- 7 449	
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	- 238 845	30 397	- 208 448
sh: koolide PPP projektid		21 692	
piiripunktid		349	
Murru vangla		8 356	
Arendus- ja turustuskulud	- 8 366	- 2 257	- 10 622
sh: koolide PPP projektid		- 1 343	
Murru vangla		- 914	
Muud äritulud	12 751	- 23	12 728
sh: koolide PPP projektid		- 23	

LISA 3. RAHA JA PANGAKONTOD

tuhandetes kroonides

Raha ja pangakontode saldod jagunevad järgnevalt:

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	8 845	79 322
Deposiidid	519 000	155 000
Kokku	527 845	234 322
Arvestatud intressitulu	35 259	19 364
Laekumata intressid	2 021	1 121

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist üldjuhul kuni 3-kuulise tähtajaga deposiitidega, mis teenivad intressi vahemikus 5,0 - 8,17% aastas (2008: 5,78 - 8,17% aastas).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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. detsember 2007	6 297
Ostud:	
Koidula raudteepiirjaam	30 643
31. detsember 2008	<u>36 940</u>
Ostud :	
Koidula raudteepiirjaam	331 870
Muud ehitused	<u>1 918</u>
Kokku	333 789
Müügid:	
Koidula raudteepiirjaam	- 157 230
Muud ehitused	<u>- 1 874</u>
Kokku	- 159 104
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks:	
Koidula raudteepiirjaam	- 233
31. detsember 2009	<u>211 392</u>

LISA 5. TÛTARETTEVÕTE

tuhandetes kroonides

Kontsernil on üks tütaretevõte.

	31.12.2009	31.12.2008
Tütaretevõtja OÜ Hooldus Pluss osad, osalus 100%	<u>40</u>	<u>40</u>
Tütaretevõtja OÜ Hooldus Pluss omakapital	<u>11 141</u>	<u>6 886</u>

Tütaretevõtja OÜ PUHAS TUBA asutati RKAS-i poolt Eestis 4. augustil 2003.a. hooldusteenuste pakkumiseks vastavalt turutingimustele, kuid kavandatud äriplaani ei realiseerunud ning kuni 2007. aasta lõpuni ettevõtte majandustegevus puudus. 2007. aasta lõpul uuendati äriplaani, muudeti ärinimi OÜ-ks HOOLDUS PLUSS ning 2008. aasta algusest hakkas ettevõtte peamiselt emaettevõtte objektidele tehnohoolde, korrashoiu ja ehitusteenuseid pakkuma.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED

tuhandetes kroonides

Pikaajalisteks nõueteks on valdavalt pikaajalised kapitalirendi nõuded.

	Saldo 31.12.2008 ¹	Lühiajaline osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	Lõpptähtaeg
Kapitalirendi nõuded					
Viru Vangla ²	960 267	14 440	65 818	880 008	04.2038
Murru Vangla ³	67 243	14 143	53 100	0	12.2012
KOV koolid ²	820 662	18 858	89 005	712 799	06.2015 - 01.2039
Muud väljaostuõigusega	91 590	1 582	7 187	82 821	01.2026 - 04.2038
Muud ilma väljaostuõiguseta	5 042	193	916	3 933	04.2024
Kokku	1 944 804	49 216	216 026	1 679 562	

	Saldo 31.12.2009	Lühiajaline osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	Lõpptähtaeg
Kapitalirendi nõuded					
Viru Vangla ²	945 827	15 205	69 301	861 321	04.2038
Murru Vangla ³	53 100	14 790	38 310	0	12.2012
KOV koolid ²	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	

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

² Väljaostuõigusega lepingud

³ Väljaostuõiguseta lepingud

Alusvaluuta on Eesti kroon. Kapitalirendi nõuete intressimäär jääb vahemikku 4,4% - 6,855% (2008: sama vahemik).

Pikaajaliste nõuete lühiajaline osa on bilansis kajastatud real „Muud lühiajalised nõuded”.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. KINNISVARAINVESTEERINGUD tuhandetes kroonides

Jääkmaksumus	
31. detsember 2007	87 479
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	59
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	9 685
Amortisatsioonikulu	- 1 502
31. detsember 2008	95 721
Vara müük	- 1 210
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	3 029
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	- 9 030
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	1 030
Amortisatsioonikulu	- 1 342
Allahindlus	- 6 494
31. detsember 2009	81 703
Seisuga 31.12.2008	
Soetusmaksumus	104 175
Akumuleeritud kulum	-8 454
Seisuga 31.12.2009	
Soetusmaksumus	97 496
Akumuleeritud kulum	- 15 793

RKAS teenis kinnisvarainvesteeringutelt tulu üürist ja vahendatud teenustest 2009. aastal 6 311 tuhat krooni (2008: 4 511 tuhat krooni). Tulu on suurenenud, kuna juurde on tulnud üürilepingutega objekte ning 2008.a. lisandunud objektid teenisid aruandeaastal täisaasta üüritulu.

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.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

	Maa	Ehitised ^{1,2}	Masinate ja seadmed	Mu materiaalne põhivara ¹	Lõpetamat a ehitus ja ettevõttes	Kokku
Jääkväärtus						
31. detsember 2007¹	84 354	907 455	140	17 981	1 056 035	2 065 966
Ostud ja parendused	0	0	325	150	675 538	676 013
Saadud aktsiakapitali						
mitterahalised sissemaksed	251	0	0	0	0	251
Gruppidevaheline ümber-						
klassifitseerimine	1 723	359 074	0	6 215	- 367 012	0
Ümberklassifitseerimised	0	- 199 107	0	- 3 769	-1 231 333	-1 434 209
Müügid	- 297	- 6 957	0	- 110	0	- 7 364
Mahakandmised	0	0	0	- 14	0	- 14
Muud ümberkanded ³	0	0	0	0	57 840	57 840
Amortisatsioonikulu	0	- 40 209	- 99	- 5 969	0	- 46 277
31. detsember 2008¹	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	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
Seisuga 31.12.2008¹:						
Soetusmaksumus	86 031	1 175 921	665	41 228	191 068	1 494 913
Akumuleeritud kulum	0	- 155 666	- 299	- 26 744	0	- 182 709
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

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

² Materiaalse põhivara all on kajastatud diskonteeritud väärtuses hoonestusõiguse tasusid 2009. aastal 37 720 tuhande krooni väärtuses (2008: 36 578 tuhande krooni väärtuses). Hoonestusõiguse tasude tasumise tähtaeg saabub hoonestusõiguse lepingu tähtaja saabudes.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

³ Muud ümberkanded on seotud Viru vangla ehituse kapitalirendilepingu korras üürnikule üleandmisega, kus kapitalirendinõue sisaldab ka ettemakseid lähemate aastate jooksul tehtavate lisainvesteeringute eest ning aruandeaastal ja varasematel aastatel projektile arvestatud üldhaldus- ja intressikulud, mis kajastati kuluna tekkeperioodis.

Kokku on lisaks kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivarana arvelolevatele kinnistutele RKAS kasuks seatud 30 hoonestusõigust. Hoonestusõiguse tasu maksti 2009. aastal 186 tuhat krooni (2008: 186 tuhat krooni).

Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2009 seisuga tarnijatele tasumata arveid summas 12 730 tuhat krooni. Samas on 2009. aastal tarnijatele tasutud 62 440 tuhat krooni 2008. aastal soetatud materiaalse põhivara eest ning 2008. aastal 388 981 tuhat krooni 2007. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.

Laenukohustuste tagatisena panditud materiaalse põhivara kohta on toodud informatsioon lisas 10.

LISA 9. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

Jääkväärtus

31. detsember 2007	38
Ostud	1 387
Amortisatsioonikulu	- 181
31. detsember 2008	1 244
Ostud	1 770
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	434
Amortisatsioonikulu	- 400
31. detsember 2009	3 049

Põhiosa ostudest kulus uue tarkvara soetuseks ja dokumendihaldussüsteemi juurutamiseks.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 10. LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes kroonides

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kokku
		1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	21 550	98 219	862 567	982 336
Võlakirjad	0	90 359	512 035	602 394
Kapitalirendi kohustus	20	30	0	51
31. detsember 2008	21 570	188 608	1 374 602	1 584 781

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kokku
		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

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 89 077 tuhat krooni. Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 1 027 809 tuhat krooni.

Võlakirjadest tuleneva kohustuse tagamiseks on sõlmitud pandileping, mille kohaselt on märkija kasuks loovutatud kõik lepingus nimetatud objektide (kajastatud materiaalse põhivarana saadud hoonestusõiguse alusel) rahalised nõudeõigused. Võlakirjadelt makstav intressimäär oli 3,033 - 4,04% (2008: 4,67%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus aruandeaasta lõpu seisuga on 2 973 595 tuhat krooni.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	5 027	2 449
Ettemaksukonto jääk	508	0
Kokku	5 535	2 449
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	724	920
Sotsiaalmaks	1 404	1 688
Töötuskindlustusmaksed	132	35
Kogumispensioni makse	24	75
Ettevõtte tulumaks	139	16
Maamaks	336	0
Kokku	2 759	2 734

LISA 12. SAADUD ETTEMAKSED tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008
Tagatisrahad	15 117	2 835
Ostjate ettemaksed	70 238	155 151
Remondikulude reserv		
sh koolihooned	4 580	2 621
sh Viru vangla	26 993	13 389
Kokku	31 572	16 011
Kokku	116 927	173 996

Ostjate ettemaksude real sisaldub aastaaruande lõpus seisuga 33 189 tuhat krooni Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi saldo Koidula rpj. ehituse katteks (2008: 91 102 tuhat krooni) ja 27 574 tuhat krooni Viru vangla ettemaks tulevaste lisainvesteeringute katteks (2008: 28 193 tuhat krooni).

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 13. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED

31.detsember 2009 aasta seisuga on RKAS-il investeerimiskohustusi (kohustused, mille täitmise vajadust hindame suhteliselt kindlaks) summas kokku ca 1,031 miljardit krooni.

Nimetatud investeerimiskohustusest ca:

- 511 mln krooni - Koidula raudteepiirijaama rajamine;
- 216 mln krooni - Haridus ja Teadusministeeriumi koolide rajamine;
- 146 mln krooni - Siseministeeriumi politsei ja päästeteenistuse hoonete rajamine;
- 68 mln krooni - Eesti Kohtuekspektiisi Instituudi hoone rajamine;
- 90 mln krooni - muud 2010.a. investeerimiskavas olevad investeeringud.

Lisaks investeerimiskavas olevatele investeeringutele on peetud läbirääkimisi või alustatud eeltöid investeeringute osas (potentsiaalsed investeeringud), mille hinnanguline kulu kokku alates 2010. aastast on kuni 4 mld krooni. Nendest suuremad on alljärgnevad investeeringud:

- 1,140 mld krooni - Tallinna uue vangla rajamine;
- 416 mln krooni - Sisekaitseakadeemia rajamine;
- 471 mln krooni - Siseministeeriumi sisejulgeoleku asutuste investeeringud;
- 345 mln krooni - Tallinna uus justiitshoone;
- 266 mln krooni - Tallinnas Suur-Ameerika 1 hoone rajamine
- 258 mln krooni - Tallinnas Lubja 4 hoone rajamine
- 145 mln krooni - Riigikontrolli uue hoone (koos II torniga) rajamine.
- 125 mln krooni - Riigiarhiivi hoone rajamine Tartus;
- 99 mln krooni - Riigikohtu uue hoone rajamine Tartus;
- 99 mln krooni - HTMi Nõo Realgümnaasiumi ja Päinurme kooli rajamine.

Kõiki investeeringuid on plaanis finantseerida ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest. Investeerimiskohustused realiseeritakse suuremas ulatuses aastaks 2012 ja potentsiaalsete investeerimiskohustuste orienteeruv realiseerumistähtaeg 2014. a.

LISA 14. OMAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2008 jagunes emaeettevõtte aktsiakapital 1 463 008 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni.

Sissemaksed aktsiakapitali toimuvad nii rahaliste kui mitterahaliste sissemaksetena. 2009. aastal tehti vaid mitterahalisi sissemakseid Eesti Vabariigile kuulunud kinnistute üleandmise teel, kokku 11 kinnisasja (sh 6 korteriomandit) koguväärtuses 33 380 tuhat krooni.

31.detsembril 2009 jaguneb emaeettevõtte aktsiakapital 1 496 388 lihtaktsiaks. Mitterahalise sissemaksena saadud kinnistud kantakse emaeettevõtte bilanssi, kui kinnistusregistris on vastavad kinnistamisotsused sisse kantud.

2009. aastal on emiteeritud ja bilanssi kantud kokku 33 380 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni vastavalt järgmistele otsustele:

- üldkoosoleku 24.03.2009.a. otsus – emiteerida 26 000 aktsiat;
- üldkoosoleku 13.04.2009.a. otsus – emiteerida 1 600 aktsiat;
- üldkoosoleku 18.05.2009.a. otsus – emiteerida 1 980 aktsiat;

For Identification purposes only

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- üldkoosoleku 13.07.2009.a. otsus – emiteerida 3 800 aktsiat.

2009. aastal emiteeritud kui bilansis veel kajastamata otsuste kohta vt. lisa 22.

2009. aastal kuulutati ja maksti välja dividende summas 65 000 tuhat krooni, millelt arvestati tulumaksu 17 278 tuhat krooni. 2008. aastal dividende välja ei kuulutatud.

Rahavoogude aruandes kajastatud aktsiakapitali vähendamisel tasutud käibemaks 733 tuhat krooni on seotud 2006. aasta ainuaktsionäri aktsiakapitali vähendamise otsusega, millega RKAS andis riigile üle Pärnus Ristiku 1 asuva kinnistut koormava hoonestusõiguse (sõlmitud SA-ga Pärnu Haigla). Tehinguga tagastati riigile põhivara soetamisel tagasisaadud käibemaks kokku summas 29 570 tuhat krooni, millest rahavooliselt tasuti 2008. aastal 733 tuhat krooni.

LISA 15. POTENTIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 224 123 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 1 114 tuhat krooni. Maksimaalne võimaliku tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu ülejäänud jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 46 832 tuhat krooni (2010. aastal on väljamakstud dividendide maksumäär 21/79). Seega saaks dividendidena maksimaalselt välja maksta 176 177 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 2009.a.

LISA 16. MÜÜGITULU

tuhandetes kroonides

Müügitulu on 100% saadud Eestist ning jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2009	2008 ¹
Tulud üürist ja vahendatud teenustest	277 861	249 348
Arendusteenused	179 624	32 200
Kinnisvara müük	0	15 300
Muu vara müük	99	326
Intressitulu kapitalirendilepingutest	97 176	77 311
Kokku	554 760	374 485

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Detailsem muudatuste ülevaade:

	Kajastatud 2008.a. aasta- aruandes	Ümber- klassifit- seerimine	Korrigeeritud 2008.a.
Müügitulu			
Tulud üürist ja vahendatud teenustest	299 341	- 49 993	249 348
sh: koolide PPP projektid		- 40 011	
piiripunktid		- 532	
Murru vangla		- 9 449	
Intressitulu kapitalirendilepingutest	47 644	29 667	77 311
sh: koolide PPP projektid		27 315	
piiripunktid		352	
Murru vangla		2 000	

Tulud üürist ja vahendatud teenustest on suurenenud mitmel põhjusel. Olulisemad neist on järgmised: mitme 2008. aasta keskel üürile antud hoone eest saadi täis aasta üüritulu, mitmel kinnistul on osutatud teenusena suuremaid remonttöid ja üürile on antud kaks täiesti uut hoonet. Samal ajal on üüritulu vähenenud müüdud kinnistute arvelt.

Arendusteenustest üle 90% moodustab Koidula raudteepiirijaama ehitustööde osaline üleandmine tellijatele. Samuti on lisandunud aruandeaastal hulgaliselt väiksemaid projekte, kus RKAS osutab teenustööna näiteks detailplaneeringute koostamise, riigihanke korraldamise, ehitustööde juhtimise ja müükide läbiviimise teenust, mis ei ole seotud kontsernile kuuluvate kinnistutega.

LISA 17. MUUD ÄRITULUD

tuhandetes kroonides

Muu äritulu jaguneb järgnevalt:

	2009	2008 ¹
Kasum põhivara müügist	19 526	10 411
Viivise- ja trahvitulud	193	87
Muud äritulud	327	2 230
Kokku	20 046	12 728

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud (vt. lisa 2).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 18. ÄRIKULUD

tuhandetes kroonides

	2009	2008 ¹
Haldustegevusega seotud kulu		
Kinnisvara haldamine	1 298	1 608
Tehnohoolidus	21 466	19 212
Heakord	24 561	28 849
Omanikukohustused	2 930	3 087
Kommunaalteenused	66 820	61 774
Tugiteenused	18 890	11 760
Tööjõu kulud	14 047	12 342
sh palk ja sotsiaalmaksud	14 147	15 254
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	- 100	- 2 912
Amortisatsioonikulu ¹	62 170	47 532
Allahindlused	67 055	0
Muud kulud	2 317	2 450
Haldustegevusega seotud kulu kokku	281 554	188 614
Müüdid kinnisvara soetusmaksumus	0	15 090
Arendusteenuste kulud		
Sisseostetud teenused	168 466	3 036
Tööjõu kulud	1 306	1 316
Muud kulud	310	392
Arendusteenustega seotud kulud kokku	170 083	4 744
Müüdid kaupade ja teenuste kulu kokku	451 637	208 448
Arendustegevusega seotud kulud		
Arenduskulud ¹	1 725	5 759
Lõpetamata ehituste mahakandmine	953	0
Tööjõu kulud	4 274	2 127
sh palk ja sotsiaalmaksud	12 218	13 272
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	- 7 944	- 11 145
Muud kulud	2 691	2 736
Arendustegevusega seotud kulud kokku	9 644	10 622
Üldhalduskulud		
Tööjõu kulud	12 736	14 881
Amortisatsioonikulu	985	443
Muud kulud	7 157	6 815
Üldhalduskulud kokku	20 878	22 139

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korregeeritud (vt. lisa 2).

Vt arendusteenuste selgitust lisast 16.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 19. KASUTUSRENT

tuhandetes kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõttel oli sõlmitud ruumide, autode ja kontoriseadmete kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 2009. aastal 2 624 tuhat krooni (2008: 2 833 tuhat krooni).

Saadud hoonestusõiguste eest tasuti hoonestusõiguse aastatasu 2009. aastal 186 tuhat krooni (2008: sama).

Sõlmitud mittekatkestatavate kasutusrendilepingute kohaselt peab Ettevõtte tasuma rendimakseid järgnevalt:

	31.12.2009	31.12.2008
Alla 1 aasta	2 068	2 494
1-5 aastat	2 175	4 529
Kokku rendimaksed	4 244	7 023

Ettevõtte rendileandjana

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

	Maa	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31. detsember 2008¹				
Soetusmaksumus	106 619	1 199 252	40 173	1 346 043
Akumuleeritud kulum	0	- 158 570	- 26 052	- 184 623
Jääkmaksumus	106 619	1 040 681	14 121	1 161 421
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

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Detailsem muudatuste ülevaade:

	Kajastatud 2008.a. aasta- aruandes	Ümber- klassifit- seerimine	Korrigeeritud 2008.a.
Ehitised			
Soetusmaksumus	1 924 144	- 724 892	1 199 252
sh: koolide PPP projektid		- 647 888	
piiripunktid		- 5 168	
Murru vangla		- 71 836	
Akumuleeritud kulum	- 209 983	51 413	- 158 570
sh: koolide PPP projektid		42 696	
piiripunktid		1 051	
Murru vangla		7 666	
Muu materiaalne põhivara			
Soetusmaksumus	44 560	- 4 387	40 173
sh: piiripunktid		- 618	
Murru vangla		- 3 769	
Akumuleeritud kulum	- 27 319	1 267	- 26 052
sh: piiripunktid		577	
Murru vangla		690	

Saadud ja saadaolev tulu antud kasutusrentidest on järgmine:

	31.12.2009	31.12.2008
Saadud kasutusrenditulu ¹	219 551	205 224
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Alla 1 aasta	196 617	277 830
1-5 aastat	616 283	865 483
Üle 5 aasta	1 487 254	2 404 186
Järgmiste perioodide renditulu kokku	2 519 706	3 752 723

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

Renditulu kohta vt selgutused lisas 16.

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 8 241 tuhat krooni ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 57 354 tuhat krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 20. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes kroonides

Kontserni vastu on algatatud mitu kohtuprotsessi, milles hagejad nõuavad emaettevõttelt 1 300 tuhande kroonise kahjunõude tasumist. Juhtkond peab nõuete realiseerumist ebatõenäoliseks ning seetõttu ei ole eraldist kohtuprotsessidest tekkida võivate väljaminekute katteks moodustatud.

LISA 21. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA

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.

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

	2009	2008 ¹
Müügid		
Rahandusministeerium	18 784	11 046
Põhiseaduslikud institutsioonid	8 215	7 794
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala ¹	470 387	265 046
KOV, sh valitsemis- ja haldusala ¹	47 089	38 991
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	2 442	1 282
Kokku	546 918	324 158
Ostud (sh. põhivara ost)		
Rahandusministeerium	38	41
Põhiseaduslikud institutsioonid	10	19
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	71 503	34 569
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	14 240	12 619
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	103	48
Kokku	85 895	47 296
Muud äritulud ja -kulud		
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	2 073	3 632
Põhiseaduslikud institutsioonid	117	0
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	0	487
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	918	0
Kokku	3 107	4 119

For identification purposes only

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Finantskulud

KOV, sh valitsemis- ja haldusala	1 101	1 069
Kokku	1 101	1 069

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2009	31.12.2008 ¹
Nõuded		
Rahandusministeerium	98	1
Põhiseaduslikud institutsioonid	9	34
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala ¹	1 124 648	1 124 146
KOV, sh valitsemis- ja haldusala ¹	831 250	821 205
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	144	14
Kokku	1 956 148	1 945 400
Kohustused		
Rahandusministeerium ¹	0	7 903
Põhiseaduslikud institutsioonid	75	61
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	101 789	148 476
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	43 116	44 832
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	1	0
Kokku	144 981	201 272

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud. Nõuete osas vt. lisa 2 muid lühiajalisi ja pikaajalisi nõudeid. Kohustuste osas vt. lisa 2 sihtfinantseerimist, kus 148 tuhat krooni on muutus Rahandusministeeriumi osas.

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja preemia) kogusummas 4 785 tuhat krooni (2008: 5 649 tuhat krooni). Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 783 tuhat krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 22. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

tuhandetes kroonides

Aruande koostamise hetkeks on kinnistusregistrisse sisse kantud ning äriregistris aktsiakapitali suurendatud järgmiste omaniku 2009. ja 2010. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahaliste sissemaksete otsuste alusel:

- 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;
- üldkoosoleku 12.01.2010.a. otsus – emiteerida 2 030 aktsiat.

Omaniku poolt on vastu võetud ja kinnistusregistrisse sisse kantud kuid äriregistris veel aktsiakapitali suurendamata järgmise aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuse alusel:

- üldkoosoleku 18.02.2010.a. otsus – emiteerida 9 200 aktsiat.

Omaniku poolt on vastu võetud kuid veel kinnistusregistrisse sisse kandmata järgmine aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsus:

- üldkoosoleku 17.03.2010.a. otsus – emiteerida 5 800 aktsiat.

Seega on äriregistris aruande koostamise hetkeks suurendatud kontserni aktsiakapitali 1 512 293 tuhande kroonini.

Üleantud kinnistud klassifitseeritakse nii materiaalseks põhivaraks, kinnisvarainvesteeringuteks kui ka varudeks.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 23. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS tuhandetes kroonides

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008 ¹	1.01.2008 ¹
VARAD			
Käibevara			
Raha	516 612	226 939	922
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	33 047	6 847	11 455
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 385	2 416	32 792
Muud lühiajalised nõuded	58 289	51 583	12 953
Ettemaksed teenuste eest	505	469	356
Kokku	97 226	61 315	57 556
Varud			
Tooraine ja materjal	649	928	551
Müügiks ostetud kaubad	4 799	0	0
Kokku	5 448	928	551
Bioloogilised varad	0	0	878
Pooleliolevad ehitustööd	211 392	36 940	6 297
Käibevara kokku	830 678	326 122	66 204
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja osad	40	40	40
Pikaajalised nõuded	1 870 682	1 895 588	538 980
Kokku	1 870 722	1 895 628	539 020
Kinnisvarainvesteeringud	81 703	95 721	87 479
Materiaalne põhivara			
Maa	105 433	86 031	84 354
Ehitised	1 114 363	1 020 255	907 455
Masinad ja seadmed	1 108	366	140
Muu materiaalne põhivara	17 194	14 484	17 981
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	108 729	191 068	1 056 035
Kokku	1 346 827	1 312 204	2 065 965
Immateriaalne põhivara	3 049	1 244	38
Põhivara kokku	3 302 301	3 304 798	2 692 502
VARAD KOKKU	4 132 979	3 630 920	2 758 706

For identification purposes only

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	31.12.2009	31.12.2008 ¹	1.01.2008 ¹
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	0	35 573
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	24 238	21 570	11 339
Kokku	24 238	21 570	46 912
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	56 590	81 022	399 597
Võlad töövõtjatele	2 061	2 720	3 348
Maksuvõlad	2 197	2 035	3 328
Muud võlad	26 285	5 278	1 657
Saadud ettemaksed	116 927	173 996	31 724
Kokku	204 060	265 051	439 654
Lühiajalised eraldised	0	175	461
Lühiajalised kohustused kokku	228 298	286 796	487 027
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	2 141 588	1 563 210	602 553
Muud pikaajalised võlad	38 446	42 679	35 144
Sihtfinantseerimine	0	0	943
Pikaajalised kohustused kokku	2 180 034	1 605 889	638 640
Kohustused kokku	2 408 332	1 892 685	1 125 667
Omakapital			
Aktiivkapital	1 496 388	1 463 008	1 380 737
Registreerimata aktiivkapital	0	0	60 200
Ülekurss	2	2	1
Kohustuslik reservkapital	15 232	11 125	7 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	194 993	180 976	184 319
Aruandeaasta kasum	18 032	83 124	0
Omakapital kokku	1 724 647	1 738 235	1 633 039
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 132 979	3 630 920	2 758 706

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

RJIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2009 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 24. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE tuhandetes kroonides

	2009	2008 ¹
Müügitulu	554 786	374 325
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	-457 216	-216 645
Brutokasum	97 570	157 680
Arendus- ja turustuskulud	-9 643	-10 621
Üldhalduskulud	-19 490	-20 964
Muud äritulud	20 377	13 095
Muud ärikulud	- 63	0
Ärikasum	88 751	139 190
Finantstulud- ja kulud		
Intressikulud	-87 138	-74 266
Kahjum valuutakursi muutustest	- 39	- 27
Muud finantstulud ja -kulud	33 735	18 227
Finantstulud ja -kulud kokku	-53 441	-56 066
Kasum enne maksustamist	35 310	83 124
Tulumaks	-17 278	0
Aruandeaasta puhaskasum	18 032	83 124

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 25. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE tuhandetes kroonides

	2009	2008 ¹
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	88 751	139 190
Korrigeerimised:		
Põhivara amortisatsioon	131 155	47 975
Kasum põhivara müügist	- 19 526	- 10 411
Muud korrigeerimised	- 95	- 26 035
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	- 155 707	41 620
Varude muutus	230	18 024
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	- 13 858	120 925
Kokku rahavood äritegevusest	30 950	331 288
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetus	- 264 079	-1 003 891
Põhivara müük	80 186	17 774
Järeilmaksunõuded põhivara müügi eest	- 1 160	0
Saadud intressid	33 953	18 176
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 151 100	- 967 941
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	602 394	984 171
Saadud laenude tagasimaksed	- 22 154	- 13 333
Arvelduskrediidi muutus	0	- 35 573
Makstud intressid	- 88 100	- 71 834
Makstud muud finantskulud	- 39	- 28
Makstud dividendid	- 65 000	0
Makstud dividendide tulumaks	- 17 278	0
Aktsiakapitali vähendamisel tasutud käibemaks	0	- 733
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	409 823	862 670
Rahavood kokku	289 673	226 017
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES	226 939	922
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	516 612	226 939

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korregeeritud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes kroonides

	Aktisia- kapital	Reg.-mata aktisia- kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2007¹	1 380 737	60 200	1	7 782	184 319	1 633 039
Reservide moodustamine	0	0	0	3 343	- 3 343	0
Aktseite emissioon	22 071	0	1	0	0	22 072
Aktseite registreerimine	60 200	- 60 200	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	83 124	83 124
31. detsember 2008¹	1 463 008	0	2	11 125	264 100	1 738 235
Reservide moodustamine	0	0	0	4 107	- 4 107	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	- 65 000	- 65 000
Aktseite 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	213 025	1 724 647

¹ Võrdlusandmed on võrreldes eelmise majandusaasta aastaaruandes esitatuga korrigeeritud.

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

	2009	2008
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	1 724 647	1 738 235
Tütarettevõtte väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis	- 40	- 40
Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	11 142	6 887
Kokku	1 735 749	1 745 082

VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Riigi Kinnisvara AS ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

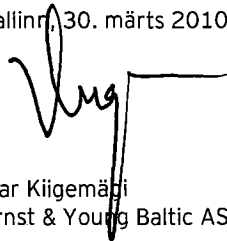
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatus poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 30. märts 2010



Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS

Translation of the Estonian Original

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Riigi Kinnisvara AS

We have audited the consolidated financial statements of Riigi Kinnisvara AS and its subsidiary (hereafter "the Group"), which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2009, the consolidated statements of income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes. The audited financial statements, which we have identified on the accompanying pages, are enclosed with the current report.

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. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

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. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

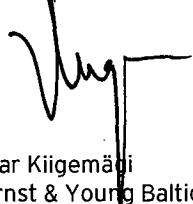
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or 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 consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Group as at 31 December 2009, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Estonian generally accepted accounting principles.

Tallinn, 30 March 2010



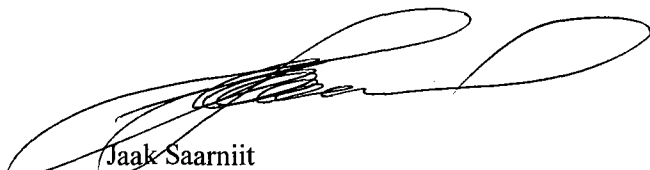
Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS

RIIGI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

RIIGI KINNISVARA AS juhatus teeb aktsionäride üldkoodolekule ettepaneku jaotada 2009. aasta puhaskasum summas 22 287 tuhat krooni järgmiselt:

eraldised kohustuslikku reservkapitali	1 114 tuhat krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	21 173 tuhat krooni



Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

30. märts 2010

RIIGI KINNISVARA AS

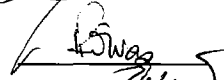
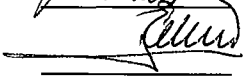
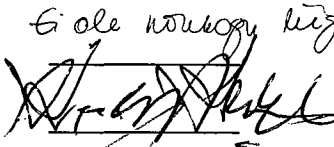
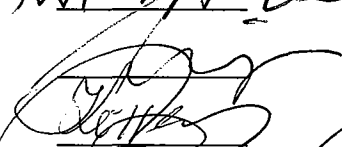
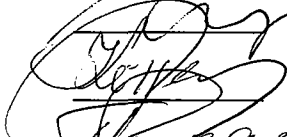
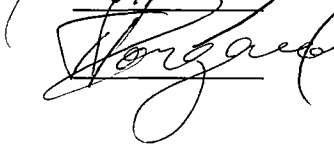
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 30. märtsil 2010 koostanud RIIGI KINNISVARA AS konsolideerimisgrupi tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

RIIGI KINNISVARA AS 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
Jaak Saarniit	juhatuse esimees		08.04.2010
Piia Kallas	juhatuse liige		8.04.2010
Elari Udam	juhatuse liige		08.04.2010
Taavi Rõivas	nõukogu esimees		08.04.2010
Jüri Eerik	nõukogu liige		08.04.2010.
Rein Järvelill	nõukogu liige	Ei ole nõukogu liige alates 16.07.2009.a.	
Kalev Kukk	nõukogu liige		8.04.2010
Meelis Niinepuu	nõukogu liige		8.04.2010
Keit Pentus	nõukogu liige		8.04.2010
Tarmo Porgand	nõukogu liige		08.04.2010

RIIGI KINNISVARA AS

MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2009-LE

tuhandetes kroonides

EMAT	Tegevusala	2009.a.
4110	Hoonestusprojektide arendus	744
4211	Teede ja kiirdeede ehitus	20 143
4212	Raudteede ja metroo ehitus	41 215
4213	Silla- ja tunneliehtus	15 346
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	12 381
4221	Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	23 331
4222	Elektri- ja sidevõrkude ehitus	66 464
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	<u>375 162</u>
Kokku		554 786

Aruande elektroonilised kinnitused

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Pii Kallas	Juhatuse liige	07.05.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	375136000	67.62%	Jah
Elektri- ja sidevõrkude ehitus	42221	66464000	11.98%	Ei
Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont	42121	41215000	7.43%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	42211	23331000	4.21%	Ei
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	20143000	3.63%	Ei
Silla- ja tunneliehitus	42131	15346000	2.77%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	12381000	2.23%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	744000	0.13%	Ei

Sidevahendid

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