

3301699

Maajärvala
Registristoimikond

SEKSTUULID

17.04.2008

522

Maria Kaur

RIIGI KINNISVARA AS

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta

RIIGI KINNISVARA AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	RIIGI KINNISVARA AS
Äriregistri number	10788733
Aadress	Tartu mnt. 85 10115 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon	+372 606 3400
Faks	+372 606 3401
E-mail	info@rkas.ee
Veebilehekülg	www.rkas.ee
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine (EMTAKi kood 6820)
Audiitorkontroll	Ernst & Young Baltic AS



RIIGI KINNISVARA AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
JUHATUSE KINNISTUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
BILANSS	13
KASUMIARUANNE	15
RAHAVOOGUDE ARUANNE	16
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	17
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	18
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	18
LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTETE JA ESITUSVIISIDE MUUTUSED	25
LISA 3. RAHA JA PANGAKONTOD	26
LISA 4. BIOLOOGILISED VARAD	27
LISA 5. POOLELIOLEVAD E HITUSTÕOD	27
LISA 6. TÛTARETTEVÕTE	27
LISA 7. PIKAAJALISED NÕUDED	28
LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD	29
LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA	30
LISA 10. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	31
LISA 11. LAENUKOHUSTUSED	32
LISA 12. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	33
LISA 13. SAADUD ETTEMAKSED	33
LISA 14. SIHTFINANTSEERIMINE	33
LISA 15. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED	34
LISA 16. AKTSIAKAPITAL	34
LISA 17. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	35
LISA 18. MÛÛGITULU	35
LISA 19. MUUD ÄRITULUD	36
LISA 20. ÄRIKULUD	36
LISA 21. KASUTUSRENT	37
LISA 22. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	38
LISA 23. AVALIKU JA ERASEKTORI PARTNERLUSPROJEKTID (PPP-PROJEKTID)	40
LISA 24. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÛNDMUSED	41
LISA 25. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS	42
LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE	44
LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE	45
LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	46
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	47
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS INGLISE KEELES	48
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	49
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	50
MÛÛGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	51

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD 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 4 liikmeline juhatus. Alates 1. jaanuar 2008. a. alustas äritegevust 100% Riigi Kinnisvara AS-le kuuluv hooldusteenust pakkuv tütarfirma OÜ Hooldus Pluss. Osaühingul on üks juhatuse liige; nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS 4-liikmeline juhatus. Koos tütarettevõttega moodustatakse Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupi.

Riigi Kinnisvara AS omab ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja alates 2009. aasta algusest ka ISO 14001 keskkonnanajuhtimise sertifikaati. 2008. 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.

RKAS jälgib pidevalt oma kinnisvaraportfelli ja realiseerib oma tegevuseks mittevajalikud kinnistud. 2008. aastal müüdi avaliku kirjaliku enampakkumise teel Tallinnas Kotzebue 14 kinnistu hinnaga 16,1 mln, Raplas Jõe 1 kinnistu hinnaga 1,5 mln ja presidendi Paslepa suveresidents hinnaga 15,3 mln krooni. Lisaks müüdi Kuressaares Lasteaia 1 hinnaga 0,5 mln krooni.

RKAS-i kinnisvaraportfellis oli 31. detsember 2008. aasta seisuga 166 kinnistut (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknes 195 hoonet suletud netopinnaga 428 846 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 tuh m ²	Hooned tk	Suletud netopind tuh m ²	Kasulik pind tuh m ²	Välja- üüritud pind tuh m ²	Vakantsus
Põhja piirkond	28	460,46	48	142,73	132,63	130,83	1,35%
Lõuna piirkond	8	96,97	9	19,80	17,81	17,81	0,00%
Ida piirkond	14	207,66	37	53,53	51,55	51,55	0,00%
Lääne piirkond	11	38,67	21	15,24	13,85	13,59	1,89%

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kokku tavategevus	61	803,76	115	231,30	215,84	213,78	0,95%
Põhja koolid	10	200,45	10	47,86	47,86	47,86	0,00%
Lõuna koolid	12	272,18	12	34,07	34,07	34,07	0,00%
Ida koolid	0	0	0	0	0	0	0,00%
Lääne koolid	8	155,84	8	18,74	18,74	18,74	0,00%
Koolid kokku	30	628,47	30	100,67	100,67	100,67	0,00%
KÕIK KOKKU	91	1 432,23	145	331,97	316,51	314,45	0,65%

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi 2008. aastal olid:

- Justiitsministeerium üüripinnaga 131 826 m²;
sh Murru, Tallinna ja Viru vangla üüripinnaga 61 688 m²;
- Haridus- ja Teadusministeerium üüripinnaga 66 423 m²;
- Siseministeerium üüripinnaga 36 800 m².

II grupp – arendusportfell

	Kinnistuid tk	Kinnistute pind tuhat m ²	Hooned tk	Suletud netopind tuhat m ²
Põhja piirkond	15	569,62	9	44,22
Lõuna piirkond	42	783,17	0	0
Ida piirkond	1	9,66	0	0
Lääne piirkond	3	13,30	2	1,34
Kokku tavategevus	61	1 375,75	11	45,56
Põhja koolid	3	350,53	12	11,22
Lõuna koolid	8	441,13	22	34,37
Ida koolid	0	0	0	0
Lääne koolid	3	113,69	5	5,73
Koolid kokku	14	905,35	39	51,32
KÕIK KOKKU	75	2 281,10	50	96,88

Põhja piirkond

Põhja piirkond moodustub Tallinnast ja Harjumaast, samuti kuuluvad põhja piirkonna alla kolm Lääne-Virumaal asuvat kooli ja üks Raplamaal asuv kool. Suurem osa kinnisvarast asub Tallinnas (85% hoonetest ja 80% kogu piirkonna hoonete pinnast). Põhja piirkond on ka üüritava pinna poolest suurim.

2008. aasta lõpu seisuga oli Põhja piirkonna üüriportfellis 38 kinnistut ja 58 hoonet (sh koolid) suletud netopinnaga 190 595 m² ja välja üüritud pinnaga 178 692 m². Koolide kinnistuid on Põhja piirkonna üüriportfellis 10, neil asub 10 hoonet suletud netopinnaga 47 860 m². Põhja piirkonna haldusalasse kuuluvatest koolidest asub 6 Tallinnas, 2 Harjumaal, 1 Lääne-Virumaal ja 1 Raplamaal.

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Võrreldes 2007. aasta lõpuga toimus üüriportfellis muudatus seoses Kotzebue 14 kinnistu müügiga Tallinnas. Samuti lisandus üüriportfelli Narva mnt 11 Riigikontrolli hoone, lõpetati Tallinnas Wismari 7 prokuratuurihoone rekonstrueerimistööd ja valmis Loksa 1. Keskkooli ujula.

Suurimaks riigisektori üürnikuks büroohoonete osas Tallinnas oli Põhja Politseiprefektuur, kes üüris ca 9% piirkonnas üürile antud pinnast. Suuruselt järgmiseks oli Harju Maakohus (osakaal ca 6% üüritud pinnast) ning Rahandusministeerium (ca 4% üüritud pinnast). Eriotstarbelised Tallinna Vangla ja Murru Vangla moodustasid vastavalt 8% ja 11% kogu üüripinnast. Erasektori osakaal oli sarnaselt muude piirkondadega suhteliselt madal (2% pindadest).

Põhja piirkonna arendusportfellis oli 2008. aasta lõpus 18 kinnistut, millel asus 21 hoonet suletud netopinnaga 55 441 m². Sealhulgas oli koolide kinnistuid 3, neil asus 12 hoonet suletud netopinnaga 11 223 m². Suurimaks objektiks Põhja piirkonna arendusportfellis oli Patarei vangla suletud netopinnaga 24 107 m².

Ida piirkond

Ida piirkonna üüriportfellis oli 2008. aasta lõpu seisuga 14 kinnistut ja 37 hoonet suletud netopinnaga 53 527 m² ja välja üüritud pinnaga 51 554 m². Ida piirkonna üüriportfelli koole ei kuulu. Aasta jooksul lisandusid üüriportfelli Viru Vangla (suletud netopind 37 400 m²) ning Rakvere kohtumaja Rohuaia 8.

Suuremateks üürnikeks olid Ida piirkonnas Viru Vangla (ca 67% väljaüüritud pinnast) ja Viru Maakohus (ca 11%). Maksu- ja Tolliameti kasutuses oli ca 9% piirkonna väljaüüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritud pinnast oli 0,1%.

Ida piirkonna arendusportfellis on 1 hoonestamata kinnistu.

Lõuna piirkond

2008. aasta lõpu seisuga oli Lõuna piirkond üüriportfelli kuuluvate hoonete suletud netopinna järgi suuruselt teine piirkond.

Lõuna piirkonna üüriportfellis oli 2008. aasta lõpu seisuga 20 kinnistut ja 21 hoonet suletud netopinnaga 53 870 m² ja välja üüritud pinnaga 51 879 m². Sealhulgas oli koolide kinnistuid 12, neil asus 12 hoonet suletud netopinnaga 34 073 m².

Aasta jooksul lisandusid üüriportfelli Viljandi ja Võru kohtumajad ning Tartu Mart Reiniku Gümnaasium, Raudna Põhikooli võimla, Viljandi C.R Jakobsoni Gümnaasium, Mõniste Kool, Rõuge Põhikool ja Osula Põhikool.

Suurimaks üürnikuks oli Lõuna piirkonnas Maksu- ja Tolliamet, kes kasutas 19% kõikidest üüritud pindadest. Tartu Maakohus kasutas ca 7% üüripinnast. Erasektori osakaal üüritud pinna järgi oli Lõuna piirkonnas 0,1%.

Lõuna piirkonna arendusportfelli kuulub 50 kinnistut ja 22 hoonet suletud netopinnaga 34 364 m². 43 kinnistut on hoonestamata, millest 42 on Koidula rpj. arendusala kinnistut. Koolide kinnistuid asub arendusportfellis 8, neil asub 22 hoonet suletud netopinnaga 34 364 m².



RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lääne piirkond

Lääne piirkonna üüriportfellis oli 2008. aasta lõpu seisuga 19 kinnistut ja 29 hoonet suletud netopinnaga 33 973 m² ja välja üüritud pinnaga 32 330 m². Nendest koolide kinnistuid oli 8 ja neil asus 8 hoonet suletud netopinnaga 18 738 m².

Suurimaks muudatuseks 2008. aastal oli Raplas Jõe 1 kinnistu müük ning Rapla kohtuhoone Sauna 5, Pärnu kohtuhoone Rüütli 19 ja Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi valmimine. Samuti müüdi presidendi Paslepa suveresidents, mis samal aastal oli lisandunud arendusportfelli.

Lääne piirkonna suurimaks riigisektori üürnikuks büroohoonete osas oli Pärnu Maakohus, mille osakaal oli 23% väljaüüritud pinnast. Koolide osas oli suurimaks üürnikuks Haapsalu Kutsehariduskeskus, kellele kuulus ca 42 % kogu välja üüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritavas pinnas oli 7,3%.

Lääne piirkonna arendusportfelli kuulus 6 kinnistut (neist 3 hoonestamata) ja 7 hoonet suletud netopinnaga 7 075 m². Nendest koolide kasutuses oli 3 kinnistut ja 5 hoonet suletud netopinnaga 5 732 m².

Üüriportfelli jagunemine tulu järgi

2008. aasta lõpu seisuga moodustasid hooned, mille üüritulu ületas 100 kr/m² (ilma käibemaksuta) üürile antud pinnast, 52,5%. Sellised hooned on valdavalt renoveeritud või uusehitised.

Hooned, mille üüritulu jäi vahemikku 50-100 kr/m² moodustasid 27% 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 20% pindadest. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises matus 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 koolid ja 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.

2008. aasta investeerimisprojektide kulutuste (sh kõik investeerimisprojektiga seotud ettevõtte kulutused – investeeringud ja perioodikulud, väljaarvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 13.12.2007 nõukogu otsusega 1,79 mld krooni, sh kohustustena nähti investeeringuid mahus 1,41 mld ja potentsiaalsete kohustustena 0,38 mld krooni. Seoses Eesti majanduses toimunud muutustega, millest tulenevalt vähendati 2008. ja 2009. aasta riigieelarves investeeringuteks ja majandamiskuludeks ettenähtud summasid ning seoses



RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Riigi Kinnisvara ASi klassifitseerimisega valitsussektori asutuseks, oli suveks selge, et 2008. aasta investeeringute kavas ettenähtud investeeringute elluviimine on oluliselt takistatud. Lisaks edastas 22. veebruaril 2008 kontserni üldkoosolek investeeringute peatamise osas kontsernile oma suunised, mida uuendati 26. juunil 2008. Eelnevast tulenevalt muudeti 28.08.2008 kontserni 2008. aasta investeerimisprojektide kulutuste mahtu, millega vähendati kohustusi 876,8 mln kroonini ja potentsiaalseid kohustusi 53,2 mln kroonini ning seega investeerimisprojektide kulutuste piirmäära 930 mln kroonini.

Suuremad muudatused toimusid investeeringute osas, mille algus olid planeeritud 2008. aastasse, sh:

- Haridus- ja Teadusministeeriumi riigikoolide ja kutsekoolidega seotud investeeringud;
- mitme Justiitsministeeriumi hoone rajamine. Eelarve muutmise hetkeks olid ehitusprojektid valminud nii Jõhvi uue justiitshoone kui ka Tallinnas asuva EKEI hoone osas, kuid ehitamisega ei ole alustatud eelnimetatud investeeringute peatamise suunise tõttu;
- osad siseministeeriumi politsei- ja päästeteenistuse hooned, kus investeeringutega alustamine on samuti viibinud. Eelarve muutmise hetkeks oli Kuressaares Pihla tee 7 ja Rakveres Kreutzwaldi 5 politsei ja päästeteenistuse hoonete projekteerimistööd lõpetamisel või juba lõpetatud, kuid kontserni üldkoosoleku suunise tõttu on hoonete ehitushangetega alustamine tänaseni takistatud. Samuti on takistatud Narva, Jõhvi ja Võru uute politsei ja päästeteenistuste hoonete projekteerimise alustamine. Kokkulepped puuduvad julgestuspolitsei Tallinna kompleksi rekonstrueerimise ja Valga päästetepoo rajamise osas.

Kõige vähem puudutas suvine eelarve korrigeerimine investeeringuid kohalike omavalitsuste poolt üüritavatesse objektidesse, mis plaaniti teostada eelarves kavandatud mahu. Summa küll vähenes, kuid seda odavnenud investeeringute arvelt.

Siseministeeriumiga sõlmiti 2008. aasta veebruaris üürilepingud kolme sisejulgeoleku hoone rajamiseks Jõhvi, Narva ja Võrru, kuid nende investeeringutega seoses riigieelarve probleemidega 2008. aastal ei alustatud.

2008. aasta investeeringute osas saab välja tuua, et seoses muutunud majandustingimustega jäi aruandeaasta jooksul tehtud investeeringuid oluliselt vähemaks kui eelneval, edukal 2007. aastal. Investeeringute poolest oli eelmine majandusaasta kontsernile läbi aegade kõige edukam aasta, mil investeerimisprojektide kulutuste maht oli samas suurusjärgus kui kõikide eelnevate RKAS-i tegutsemisaastate jooksul kokku. 2008. aasta jooksul olid investeerimisprojektide kulutused kokku 725,5 mln krooni.

Üksikprojektidest olid 2008. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln krooni):

Viru vangla ja arestimaja rajamine	198,1
Viljandi C.R Jakobsoni Gümnaasiumi renoveerimine	52,8
Tallinnas Lasnamäe 2 büroohoone rajamine	56,8
Tallinnas Kolde pst. 65 politseihoone rajamine	52,1
Tartus Mart Reiniku Gümnaasiumi renoveerimine	45,7
Koidula raudteepiiri jaama rajamine	31,4



RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid enamasti alla 30 mln krooni. Koondprojektidest jätkusid Justiitsministeeriumi büroo- ja kohtuhoonete kordategemise projekt (85 mln krooni), investeeringud kohalike omavalitsuste koolidesse (205 mln krooni) ning investeeringud Murru Vangla korrastamisse (22 mln krooni).

2008. aastal valmis kokku 27 ehitist või selle osa (sh suuremad, eraldi projektidena käsitletavat remondid), kusjuures koolihooneid valmis kokku 9 ja uusehitisi 9. Kõikidesse nimetatud ehitiste investeerimisprojektide kulutused olid kokku 1 516,6 mln krooni.

Kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda” raames valminud uus- või rekonstrueeritud ehitiste investeeringud oli kokku 306,3 mln krooni ja teiste klientide osas valminud uus- või rekonstrueeritud ehitiste investeeringud kokku 1 206,5 mln krooni.

2008. aastal valmis kokku 17 uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 1 483,8 mln krooni (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeeringu- projekti kulutused kokku (mln kr)	Uusehitus / rekonstrueerimine	Aadress
Põhitegevuse investeeringud kokku, sh	1206,5		
Viru vangla rajamine	997,3	Uusehitus	Ülesõidu 1, Jõhvi
Viljandi kohtuhoone	25,7	Rekonstrueerimine	Posti 22, Viljandi
Rakvere kohtuhoone	29	Rekonstrueerimine	Rohuaia 8, Rakvere,
Pärnu kohtuhoone	26,1	Rekonstrueerimine	Rüütli 19, Pärnu
Rapla kohtuhoone laiendamine prokuratuuri tarbeks	18,5	Uusehitus	Sauna 5, Rapla
Prokuratuuri hoone	34,7	Rekonstrueerimine	Wismari 7, Tallinn
Murru vangla kõõgi renoveerimine	33,3	Rekonstrueerimine	Vasalemma vald, Harjumaa
Politsei sidetehnika talituse hoone	13,0	Uusehitus	Rahumäe tee 6, Tallinn
Koolide investeeringud kokku, sh	306,3		
Raudna Põhikooli spordihoone*	50,8	Uusehitus	Pärsti vald
Loksa 1. Keskkooli ujula	41,8	Uusehitus	Tallinna mnt. 47, Loksa
Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi spordihoone	27,1	Uusehitus	Sambla 18, Kilingi- Nõmme
M Reiniku Gümna. Vanemuise 35 hoone	65	Rekonstrueerimine	Vanemuise 35, Tartu
Melliste Lasteaed-alkkooli võimla	18,3	Uusehitus	Mäksa vald

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Viljandi C.R.Jakobsoni Gümnaasium	62,3	Rekonstrueerimine	Riia 91, Viljandi
Mõniste Põhikooli spordihoone-aula	16,1	Uusehitus	Mõniste vald
Rõuge Põhikooli koolihoone	14,9	Rekonstrueerimine	Haanja mnt. 14, Rõuge
Osula Põhikooli spordihoone	9,9	Uusehitus	Sõmerpalu vald

* Valminud hoonete hulka on arvatud ka Raudna Põhikooli spordihoone, mille ringtalli rekonstrueerimise lõputööd jäävad küll osaliselt 2009. aastasse.

Remontidesse investeeriti kokku 32,7 mln krooni.

2007. 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. 2008 aastal oli osakonna põhiline tegevus seotud RKASi varade müügi korraldamise ja riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara inventuuri ettevalmistamise ja alustamisega (leping inventuuri teostamiseks sõlmiti Rahandusministeeriumiga 2008. aasta novembris). Inventuuri lõpptähtaeg on november 2009. Inventuuri läbiviimist juhib strateegia- ja analüüsiosakond, kuid inventuurist võtavad osa mitme osakonna töötajad (sh arendusosakond, haldusosakond ja ehitusjuhtimise osakond).

Majandustegevus

2008. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 80% ja ulatus 394,8 mln kroonini, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 71,9 mln krooni võrra 255,2 mln kroonini. Osutatud teenuste maht suurenes võrreldes 2007. aastaga 9,4 mln võrra ja oli 44,1 mln krooni. Kui arenduse teenustest lackus 2007. aastal 0,1 mln krooni, siis 2008. aastal ulatus see 32,2 mln kroonini.

Ärikasum oli 2008. aastal 138,2 mln krooni. Kontserni puhaskasum suurenes 15,3 mln krooni ja oli aruandeaastal 82,2 mln krooni võrreldes 2008. aasta 66,9 miljoni krooniga.

Kontserni 2008. aasta keskmine töötajate arv oli 99 inimest, millele lisandub 16 töötetevõtu lepingu alusel töötavat isikut ja 17 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal oli 28 mln krooni.

2008. aastal korraldas Riigi Kinnisvara AS 96 hanget (2007. aastal vastavalt 140 hanget). Hangete mahu arvuline vähenemine on tingitud osaliselt investeringute vähenemist, kuid teisalt ka asjaolust, et eelnevatel perioodidel moodustasid suure osa hangetest Viru vangla rajamisega ning kooliinvesteeringute programmiga seotud hanked. Viru vangla valmis 2008. aasta märtsiks, "Kooliinvesteeringute programmi" rahalised vahendid (1,2 mld krooni) kasutati sihtotstarbeliselt ära ning vastavad hanked korraldati peamiselt 2006. - 2007. aastal

31. detsember 2008. aasta seisuga oli kontserni emattevõttel 7 nõukogu ja 4 juhatuse liiget, lisaks tütarettevõtte 1 juhatuse liige. 2008. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 337 tuh

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

krooni ja juhatuse liikmetele 5 312 tuh krooni. Kontsernil on potentsiaalne tekkida võib lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 1 065 tuh krooni.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2008	2007
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	21%	31%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	35%	36%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	5%	4%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	48%	59%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	2,6%	2,8%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,8%	9,4%

Arengusuunad 2009. majandusaastaks

Nõukogu kinnitas RKASi 2008. aasta põhi- ja investeeringute eelarve ning majandustegevuse põhisuunad 23. detsembril 2008. aastal. Samas Eesti üldisest majandusolukorrast tulenevana on ka RKAS töö- ja tegevuskeskkond pidevas muutuses ning 2009. aasta majandustegevuse lõplike prognooside ja väljavaadete tegemine raskendatud.

Nimetatud asjaoludega seoses korregeeriti 05. märtsil 2009 RKAS eelarveid, tehti kärpeid kuludes, vähendati investeeringute mahtusid ning kinnitati eelarvepositsioonid tasakaalu garanteerimise huvides müügieelarve (195,5 mld krooni).

Kinnitatud ja kehtivates eelarvetes planeeritakse investeerida riigiametnike töötingimuste parandamiseks ja eriotstarbelise kinnisvara arenduseks kuni 771,7 mld krooni. Eelnimetatud investeerimisprojektide kulutuste summa ei sisalda käibemaksu, ettevõtte üldkulusid ja intressikulusid. Investeeringute plaani aluseks on RKASi ja ministriumide vaheliste läbirääkimiste tulemused, riigieelarve, omakapitali ja finantseerimisvõimekuse arvutused, rendigarantiid ning muud vajalikud asjaolud.

Seoses uute investeeringute piirangutega riigi poolt, ei ole 2009. aasta investeeringute plaan enam jagatud kohustusteks ja potentsiaalseteks kohustusteks. Investeeringute plaanis ei ole näidatud potentsiaalseid kohustusi, kuna selliste investeeringute teostamise tõenäosus tänasel hetkel on madal ja nende teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Investeeringute plaanis on näidatud hetkel vaid investeeringud, mille teostamises oldi investeeringute plaani kinnitamise ja korrigeerimise hetkel kindlad.

Seoses RKASi kaasamisega valitsussektori tasakaaluarvestustesse on 2009. aasta investeeringud jaotatud kolme põhirühma:

- investeeringud –investeeringud, mille teostamise osas on sõlmitud kasutusrendilepingud või kus vara luuakse RKASi enda tarbeks;
- finantsinvesteeringud - investeeringute osas on sõlmitud kapitalirendilepingud;
- teenused – RKAS osutab teenust kolmandale isikule ja investeeringud hüvitatakse jooksva majandusaastal osaliselt või terveni.

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Suurim üksik investeering 2009. aastal on investeering Koidula raudteepeirijaama rajamisse – kokku 386 mln krooni. Teised suuremad investeeringud tehakse 2009. aastal EKEI uue Tallinna hoone (2009. aastal investeerimisprojekti kulud kokku 85 mln krooni), Tallinnas Kolde pst. 65 politsei hoone (33 mln krooni) ja Lasnamäe 2 hoone (67 mln krooni) rajamiseks.

„Koolid korda“ projekti raames tehakse 2009. aasta jooksul investeeringuid kohalike omavalitsuste koolide osas Viljandi Maagümnaasiumi algklasside maja ja Raudna Põhikooli spordihoone rajamiseks (mõlemad kokku 27 mln krooni) ning riigikoolide osas Kammeri, Kallemäe, Vaeküla, Porkuni ja Kaagvere koolihoonete rajamiseks (kokku 63 mln krooni).

Suurimad koostööpartnerid 2009. aastal on Justiitsministeerium, Siseministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium (HTM) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM). Justiitsministeeriumi valitsemisala hoonetesse planeeritakse 2009. aastal investeerida 111 mln krooni, Siseministeeriumi valitsemisala hoonetesse 62 mln krooni ning HTMi hoonetesse 63 mln krooni.

Vahendatavate investeeringute ja finantsinvesteeringutega seoses plaanitakse 2009. aasta investeeringute katteks koostööpartneritelt saada kokku 227 mln krooni, millest suurima osa moodustab MKMi poolt tasutav summa 155,0 mln krooni Koidula raudteepeirijaama rajamiseks.

RKAS majandustegevuse tulemused ja areng tervikuna sõltuvad sellest, millised otsused riik äriühingu staatuse ja tuleviku suhtes vastu võtab. 04.12.2008 toimunud valitsuskabineti istungil arutati RKAS tegevusega seonduvaid küsimusi. Valitsuskabinet pidas põhjendatuks riigi kinnisvarategevuse strateegia (2007) realiseerimist RKAS kaudu, mis eeldab äriühingu tegevuse kasvu eelkõige haldusoperaatorina ja avalikule sektorile kinnisvarateenuste osutajana. RKASi aktsiakapitali riigile kuuluva hoonestatud kinnisvara üleandmise mahu küsimus otsustatakse pärast riigi kinnisvarainventuuri tulemuste selgumist novembris 2009. aastal.

Jaak Saarniit
Juhatuse esimees



RIIGI KINNISVARA AS

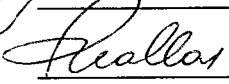
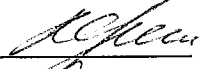
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNISTUS RAATAMUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 12 kuni 46 toodud RIIGI KINNISVARA AS-i (edaspidi ka RKAS) konsolideerimisgrupi 2008. 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>03.04.2009</u>
Piia Kallas	juhatuse liige		<u>03.04.2009</u>
Heikki Ojamaa	juhatuse liige		<u>06.04.2009</u>
Elari Udam	juhatuse liige		<u>03.04.09.</u>

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008 JA 2007

tuhandetes kroonides

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
VARAD			
Käibevara			
Raha	3	234 322	962
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		6 796	11 455
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	2 449	32 792
Muud lühiajalised nõuded	7	21 861	1 051
Ettemaksed teenuste eest		469	356
Kokku		31 575	45 654
Varud			
Tooraine ja materjal		928	551
Bioloogilised varad	4	0	878
Pooleliolevad ehitustööd	5	36 940	6 297
Käibevara kokku		303 765	54 342
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	7	1 236 682	41 574
Kinnisvarainvesteeringud	8	95 721	87 479
Materiaalne põhivara	9		
Maa		86 031	84 354
Ehitised		1 693 736	1 411 412
Masinad ja seadmed		366	140
Muu materiaalne põhivara		17 604	18 146
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		191 068	1 056 035
Kokku		1 988 805	2 570 087
Immateriaalne põhivara	10	1 244	38
Põhivara kokku		3 322 452	2 699 178
VARAD KOKKU		3 626 217	2 753 520

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008 JA 2007

tuhandetes kroonides

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 ¹
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	35 573
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		21 570	11 339
Kokku		21 570	46 912
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		79 810	399 633
Võlad töövõtjatele		3 727	3 348
Maksuvõlad	12	2 734	3 328
Muud võlad		5 293	1 657
Saadud ettemaksed	13	173 996	31 724
Kokku		265 560	439 690
Lühiajalised eraldised		175	461
Lühiajalised kohustused kokku		287 305	487 063
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	1 563 210	602 553
Muud pikaajalised võlad	23	42 679	35 144
Sihtfinantseerimine	14	920	943
Pikaajalised kohustused kokku		1 606 809	638 640
Kohustused kokku		1 894 114	1 125 703
Omakapital			
Aktsiakapital	16	1 463 008	1 380 737
Registreerimata aktsiakapital		0	60 200
Ülekurss		2	1
Kohustuslik reservkapital		11 125	7 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		175 754	112 232
Aruandeaasta kasum		82 214	66 865
Omakapital kokku		1 732 103	1 627 817
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 626 217	2 753 520

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE KASUMIARUANNE 2008. JA 2007. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Lisa	2008	2007 ¹
Müügitulu	18	394 811	219 554
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	20	-238 845	-170 966
Brutokasum		155 966	48 588
Arendus- ja turustuskulud	20	-8 366	-5 700
Üldhalduskulud	20	-22 139	-18 734
Kasum bioloogilise vara väärtuse karvust	4	0	328
Muud äritulud	19	12 751	54 752
Muud ärikulud		0	-3
Ärikasum		138 212	79 231
Finantstulud- ja kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		0	370
Intressikulud		-74 265	-10 284
Kahjum valuutakursi muutustest		-28	-23
Muud finantstulud ja -kulud	3, 23	18 295	6 033
Finantstulud ja -kulud kokku		-55 998	-3 904
Kasum enne maksustamist		82 214	75 327
Tulumaks	16	0	-8 462
Aruandeaasta puhaskasum		82 214	66 865

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

RIIGI KINNISVARA AS

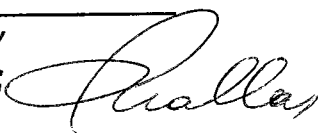
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2008. JA 2007. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Lisa	2008	2007 ¹
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		138 212	79 231
Korrigeerimised:			
Põhivara amortisatsioon	8,9,10	78 372	60 868
Kasum põhivara müügist	19	-10 411	-52 290
Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus		0	-328
Muud korrigeerimised		-28 292	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		21 283	-8 428
Varude muutus		18 024	-382
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		121 376	21 407
Kokku rahavood äritegevusest		338 564	100 078
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetus	8,9,10	-1 003 892	-1 065 370
Põhivara müük	9,19	17 775	73 438
Saadud intressid		18 243	7 461
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-967 874	-984 471
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	11	984 171	616 902
Saadud laenude tagasimaksed	11	-13 333	-4 011
Arvelduskrediidi muutus	11	-35 573	35 573
Makstud intressid		-71 834	-8 914
Makstud muud finantskulud		-28	-20
Makstud dividendid	16	0	-30 000
Makstud dividendide tulumaks	16	-0	-8 462
Aktiakapitali vähendamisel tasutud käibemaks	16	-733	-28 837
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		862 670	572 231
Rahavood kokku		233 360	-312 162
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		962	313 124
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	3	234 322	962

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



RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2008. JA 2007. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Aktia- kapital	Registreeri- mata aktia- kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2006	1 590 199	1 680	0	5 633	124 000	1 721 512
Reservide moodustamine	0	0	0	2 149	-2 149	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Aktiate emissioon	62 335	60 200	1	0	0	122 536
Aktiate tühistamine	-273 477	0	0	0	20 381	-253 096
Aktiate registreerimine	1 680	-1 680	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	66 865	66 865
31. detsember 2007 ¹	1 380 737	60 200	1	7 782	179 097	1 627 817
Reservide moodustamine	0	0	0	3 343	-3 343	0
Aktiate emissioon	22 071	0	1	0	0	22 072
Aktiate registreerimine	60 200	-60 200	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	82 214	82 214
31. detsember 2008	1 463 008	0	2	11 125	257 968	1 732 103

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

Täiendavat informatsiooni aktsiakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 16.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

RIIGI KINNISVARA AS ning tema tütarettevõtte 2008. 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 Toimikonna 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 kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) 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.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

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

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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

Finantsvarad ja -kohustused

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

Kõik 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 tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtusel, 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 2008 LÖPPENUD 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 „müügitulu“ real.

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

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

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

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

Varud

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

Aktiivkapitali 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 2008 LÕPPENUD 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 õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügiikulutused.

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 materiaalist 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 materiaalist põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

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

Maad ei amortiseerita.

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

Vara väärtuse langus

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

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

Immateriaalne põhivara

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

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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.

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.

Varade sihtfinantseerimine

Varade sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, s.t. sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses ning varade soetamise finantseerimiseks saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustust tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud".

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. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kapitalirendi tingimustel müüdnud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksud 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.

Lisaks kasutus- ja kapitalirendilepingutele on RKAS sõlminud ka rendilepinguid, mis vastavad RTJ 17 kohaselt avaliku ja erasektori partnerlusprojektide mõistele.

Avaliku ja erasektori partnerlusprojektid ehk PPP-projektid on sellised lepingul tuginevad pikaajalised koostööprojektid avaliku sektori üksuse ja erasektori üksuse vahel, mille kohaselt:

- 1) erasektori üksus:
 - ehitab, renoveerib või soetab spetsiaalselt antud projekti eesmärgil loodava vara (PPP-vara); ja
 - osutab kokkulepitud ulatuses ja kvaliteediga teenuseid, mis tuginevad loodud vara kasutusel;
- 2) avaliku sektori üksus on põhiliseks erasektori üksuse poolt osutatavate teenuste ostjaks.

Siinjuures lepingute puhul, mis on sõlmitud kuni 31.12.2005, ei loeta avaliku sektori mõju alla kuuluvaid äriühinguid avaliku sektori üksusteks. St kui partnerlusprojektis osalesid kahe erineva avaliku sektori üksuse konsolideerimisgrupi liikmed, kusjuures üks neist on avalikku sektorisse kuuluv äriühing, siis on tegemist PPP-projektiga. Alates 01.01.2006. a. sõlmitud lepingute puhul avaliku sektori mõju alla kuuluvaid äriühinguid enam PPP-projektide mõistes erasektori äriühinguteks ei peeta.

PPP-projekti käigus loodud vara kajastatakse selle ettevõtte bilansis, kes kannab põhilisi PPP-projekti lepingust tulenevaid riske (sh ehitusrisk, kasutusvalmiduse risk, nõudluse risk).

Kasutusrendina klassifitseeritud PPP-projektide puhul kajastatakse avaliku sektori üksuselt saadavaid tasusid tekkepõhiselt tuluna ning PPP-varadelt arvestatakse amortisatsiooni analoogiliselt rendiarvestuse punktis kirjeldatud põhimõtetele kasutusrendi arvestuse kohta rendileandja aruannetes.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTETE JA ESITUSVIISIDE MUUTUSED

tuhandetes kroonides

Kuni 31.12.2007 lõppenud majandusaastani kajastas RKAS kui emaettevõtte mittetegutsevat tütarettevõtet oma bilansis kapitaliosaluse meetodil. Kuna 2008.aastal tütarettevõtte äritegevus käivitus, siis on kontsernist parema ülevaate saamiseks lõppenud majandusaasta aruanded ning võrdlusandmed esitatud konsolideeritud kujul.

Seoses mainitud arvestusprintsipi muutusega on 2007.a. bilansis ja kasumiaruandes tehtud järgmised ümberklassifitseerimised:

Bilansikirje 31.12.2007

Raha

Kajastatud aastaaruandes	922
Ümberklassifitseerimine	40
Korrigeeritud	<u>962</u>

Tütarettevõtja osad

Kajastatud aastaaruandes	4
Ümberklassifitseerimine	-4
Korrigeeritud	<u>0</u>

Võlad tarnijatele

Kajastatud aastaaruandes	399 597
Ümberklassifitseerimine	36
Korrigeeritud	<u>399 633</u>

Kasumiaruande kirje 2007

Finantskulud

investeeringuult

tütarettevõttesse

Kajastatud aastaaruandes	-35
Ümberklassifitseerimine	35
Korrigeeritud	<u>0</u>

Kontsern on muutnud Koidula raudteepiirijaama ehituskulude kajastamise esitamist, kuna uus esitusviis annab juhtkonna hinnangul ülevaatlikuma pildi kontserni varadest. Sellest lähtuvalt on 2007.a. bilansis tehtud järgmised ümberklassifitseerimised:

Bilansikirje 31.12.2007 31.12.2006

Lõpetamata ehitised

ja ettemaksed

Kajastatud aastaaruandes	1 033 364	253 280
Ümberklassifitseerimine	-6 297	-2 500
Korrigeeritud	<u>1 027 067</u>	<u>250 780</u>

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Poolleiolevad ehitustööd

Kajastatud aastaaruandes	0	0
Ümberklassifitseerimine	6 297	2 500
Korrigeeritud	6 297	2 500

Samuti on esitusviisi muudetud antud kapitalirendilepingute intressitulu kajastamisel, et tulu väljarenditud varadest kajastada ühtselt müügituluna.

Kasumiaruande kirje 2007

Müügitulu

Kajastatud aastaaruandes	218 117
Ümberklassifitseerimine	1 437
Korrigeeritud	<u>219 554</u>

Finantstulud muudelt pikaajalistelt

finantsinvesteeringutelt

Kajastatud aastaaruandes	1 807
Ümberklassifitseerimine	-1 437
Korrigeeritud	370

Nimetatud esitusviisi muudatused ei mõjuta kontserni 2007.a. kasumit ja omakapitali seisuga 31.12.2007.

LISA 3. RAHA JA PANGAKONTOD

tuhandetes kroonides

Raha ja pangakontode saldod jagunevad järgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Arvelduskontod	79 322	962
Deposiidid	155 000	0
Kokku	<u>234 322</u>	<u>962</u>
Arvestatud intressitulu	19 296	7 069
Laekumata intressid	1 121	0

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist üldjuhul kuni 3-kuulise tähtajaga deposiitidega, mis teenivad intressi vahemikus 5,78 - 8,17% aastas (2007: 3,6 - 4,8% aastas).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 4. BIOLOOGILISED VARAD

Aastatel 2006 - 2008 soetas RKAS Koidula raudteepiirijaama väljaehitamiseks metsamaad, mille lageraie toimus 2008.aastal.

31. detsember 2007	<u>878</u>
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 9)	175
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	2 348
Müük	-3 401
31. detsember 2008	<u>0</u>

LISA 5. POOLELIOLEVAD E HITUSTÖÖD

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

31. detsember 2007 ¹	<u>6 297</u>
Ostud	30 643
31. detsember 2008	<u>36 940</u>

¹ 2007.a. RKAS-i majandusaasta aruandes oli nimetatud summa kajastatud lõpetamata ehitusena materiaalse põhivara grupis.

Pooleliolevad ehitustööd kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

LISA 6. TÛTARETTEVÕTE

tuhandetes kroonides

Kontsernil on üks tütaretevõte.

	31.12.2008	31.12.2007 ¹
Tütaretevõtja OÜ Hooldus		
Pluss osad, osalus 100%	<u>40</u>	<u>40</u>
Tütaretevõtja OÜ Hooldus		
Pluss omakapital	<u>6 882</u>	<u>4</u>

¹ Arvestuspõhimõtte muudatuse kohta vt lisa 2.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tütarettevõtja OÜ PUHAS TUBA asutati RKAS-i poolt Eestis 4. augustil 2003 hooldusteenuste pakkumiseks vastavalt turutingimustele, kuid kavandatud äriplaan 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 ematähtsuse objektidele tehnohoolde, korrashoiu ja ehitusteenuseid pakkuma.

LISA 7. PIKAAJALISED NÕUDED

tuhandetes kroonides

Pikaajalisteks nõueteks on pikaajalised kapitalirendi nõuded.

	Saldo 31.12.2007	Lõpptähtaeg	Lühiajaline osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta
Kohalike omavalitsuste koolid	33 603	Dets 2031- Aug 2036	385	1 817	31 401
MTÜ Rakvere Eragümnaasiumi Hariduskogu	8 650	Jaan 2026	294	1 343	7 013
Kokku	42 253		679	3 160	38 414

	Saldo 31.12.2008	Lõpptähtaeg	Lühiajaline osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta
Viru Vangla	960 267	Aprill 2038	14 441	65 818	880 008
Ida Politsei- Prefektuur	83 234	Aprill 2038	1 251	5 704	76 279
Kohalike omavalitsuste koolid	204 288	Märts 2026- Jaan 2039	3 441	15 816	185 031
MTÜ Rakvere Eragümnaasiumi Hariduskogu	8 356	Jaan 2026	330	1 483	6 543
Kokku	1 256 145		19 463	88 821	1 147 861

Alusvaluuta on Eesti kroon. Kapitalirendi nõuete intressimäär jääb vahemikku 4,678%-6,007% (2007: 4,722% - 5,345%). Kõikides lepingutes on kas väljaostu õigus või kohustus.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes kroonides

Jääkmaksumus

31. detsember 2006 109 565

Ostud	65
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	-7 895
Ümberklassifitseerimine varudest	2 000
Müügid	-14 653
Amortisatsioonikulu	-1 603

31. detsember 2007 87 479

Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	59
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	9 685
Amortisatsioonikulu	-1 502

31. detsember 2008 95 721

Seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	94 431
Akumuleeritud kulum	-6 952

Seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	104 175
Akumuleeritud kulum	-8 454

RKAS teenis kinnisvarainvesteeringutelt tulu üürist ja vahendatud teenustest 2008. aastal 4 511 tuhat krooni (2007: 3 738 tuhat krooni). Kuna RKAS oma majandustegevuses kinnisvaraportfelli kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei arvestata eraldi ka kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulusid. Nimetatud kulud sisalduvad ärikuludes (lisa 20).

Kinnisvarainvesteeringuid ei ole panditud laenukohustuste tagatisena.

Kontsern on kaalunud varade väärtuse võimalikku langust, kuid kaetava väärtuse testide põhjal leidnud, et aastaaruande koostamise seisuga ei ole allahindlused põhjendatud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

	Maa	Ehitised (va PPP-varad)	Ehitised PPP- lepingute raames ²	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed (va PPP-varad)	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed PPP- lepingute raames	Kokku
Jääkväärtus								
31. detsember 2006	38 262	862 802	315 649	33	22 461	250 780	28 543	1 518 530
Ostud ja parendused ¹	0	0	0	132	90	995 354	239 691	1 235 267
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	37 920	84 401	0	0	0	0	0	122 321
Gruppidevaheline ümber- klassifitseerimine	3 750	165 672	237 665	0	3 306	-172 728	-237 665	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringust	4 422	3 473	0	0	0	0	0	7 895
Ümberklassifitseerimine bioloogiliseks varaks	0	0	0	0	0	-226	0	-226
Ümberklassifitseerimine kapitalirendi nõudeks	0	0	0	0	0	-42 040	0	-42 040
Müügid	0	0	-4 894	0	0	0	-1 601	-6 495
Aktsiakapitalist mitterahalised väljamaksed	0	-200 894	0	0	-1 070	-4 073	0	-206 037
Mahakandmised	0	-89	0	0	-25	0	0	-114
Amortisatsioonikulu	0	-39 005	-13 368	-25	-6 616	0	0	-59 014
31. detsember 2007 ¹	84 354	876 360	535 052	140	18 146	1 027 067	28 968	2 570 087
Ostud ja parendused	0	0	0	325	150	574 288	101 250	676 013
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	251	0	0	0	0	0	0	251
Gruppidevaheline ümber- klassifitseerimine	1 723	231 805	127 269	0	6 215	-239 743	-127 269	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	0		-59	0	-59
Ümberklassifitseerimine bioloogiliseks varaks	0	0	0	0	0	-175	0	-175
Ümberklassifitseerimine kapitalirendi nõudeks	0	0	0	0	0	-1 231 099	0	-1 231 099
Müügid	-297	-6 957	0	0	-110	0	0	-7 364
Mahakandmised	0	0	0	0	-14	0	0	-14
Muud ümberkanded ³	0	0	0	0	0	57 840	0	57 840
Amortisatsioonikulu	0	-49 243	-20 550	-99	-6 783	0	0	-76 675
31. detsember 2008	86 031	1 051 965	641 771	366	17 604	188 119	2 949	1 988 805
Seisuga 31.12.2007:								
Soetusmaksumus ¹	84 354	997 036	553 390	353	39 539	1 027 067	28 968	2 730 707
Akumuleeritud kulum	0	-120 676	-18 338	-213	-21 393	0	0	-160 620
Seisuga 31.12.2008:								
Soetusmaksumus	86 031	1 220 155	680 659	665	45 615	188 119	2 949	2 224 193
Akumuleeritud kulum	0	-168 190	-38 888	-299	-28 011	0	0	-235 388

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

¹ Vt lisa 2.

² PPP-projektide raames on materiaalse põhivara all kajastatud diskonteeritud väärtuses hoonestusõiguse tasusid, mille tasumise tähtaeg saabub hoonestusõiguse lepingu tähtaja saabudes, 2008. aastal 36 578 tuhande krooni väärtuses (2007: 35 436 tuhande krooni väärtuses). Samuti vt PPP-projektide edaspidise kajastamise kohta informatsiooni lisast 23.

³ Muud ümberkanded on seotud Viru vangla ehituse kapitalirendilepingu korras üürnikule üleandmisega, kus kapitalirendinõue sisaldab ka ettemakseid lähema aasta 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 31 hoonestusõigust, millest 16 on seotud PPP-projektidega. Hoonestusõiguse tasu maksti 2008. aastal 186 tuhat krooni (2007: 206 tuhat krooni).

Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2008 seisuga tarnijatele tasumata arveid summas 62 440 tuhat krooni. Samas on 2008. aastal tarnijatele tasutud 388 981 tuhat krooni 2007. aastal soetatud materiaalse põhivara eest ning 2007. aastal 219 019 tuhat krooni 2006. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.

Laenukohustuste tagatisena panditud materiaalse põhivara kohta on toodud informatsioon lisas 11.

LISA 10. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

	Immateriaalne põhivara
Jääkväärtus	
31. detsember 2006	175
Amortisatsioonikulu	-137
31. detsember 2007	38
Ostud	1 387
Amortisatsioonikulu	-181
31. detsember 2008	1 244

Põhiosa ostudest kulus uue tarkvara soetuseks ja dokumendihaldussüsteemi juurutamiseks.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes kroonides

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kokku
		1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	
Arvelduskrediit ¹	35 573	0	0	35 573
Pikaajalised pangalaenud ²	11 339	69 808	532 745	613 892
31. detsember 2007	46 912	69 808	532 745	649 465

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kokku
		1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud ²	21 550	98 219	862 567	982 336
Võlakirjad ³	0	90 359	512 035	602 394
Kapitalirendi kohustus	20	30	0	50
31. detsember 2008	21 570	188 608	1 374 602	1 584 780

¹ Arvelduskrediidi intressimäär koosneb baasmäärast ja marginaalist 0,3% aastas. Baasmääraks on panga poolt vastava valuuta suhtes igapäevaselt noteeritav juriidiliste isikute arvelduslaenu baasmäär. Leping on sõlmitud tähtajatult.

² 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 – 0,34% aastas. Tagasimakse tähtajad jäävad vahemikku 2017. kuni 2038. a. Alusvaluuta on EUR.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpoteek kontsernile kuuluvatele kinnistutele (kajastatud materiaalse põhivarana) bilansilise väärtusega 92 729 tuhat krooni. Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 945 827 tuhat krooni.

³ 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 on 4,67% aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus aruandeaasta lõpu seisuga on 2 023 054 tuhat krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 12. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	2 449	32 792
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	920	1 208
Sotsiaalmaks	1 688	1 941
Töötuskindlustusmaksed	35	44
Kogumispensioni makse	75	93
Ettevõtte tulumaks	16	40
Maamaks	0	2
Kokku	2 734	3 328

LISA 13. SAADUD ETTEMAKSED

tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Tagatisrahad	2 835	1 932
Ostjate ettemaksed ¹	155 151	28 321
Remondikulude reserv ²	16 010	1 471
Kokku	173 996	31 724

¹ Ostjate ettemaksude saldos sisaldub aastaaruande lõpus seisuga 91 102 tuhat krooni laekumine Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt Koidula rpj. ehituse katteks ja 28 193 tuhat krooni Viru vangla ettemaks tulevaste lisainvesteeringute katteks.

² Remondikulude reservina kajastatakse PPP-projekti raames väljaüritud koolihoonete üürina saadud ettemakseid, mille eest RKAS on kohustatud tegema peale ehituse garantiiperioodi lõppemist vajalikke remonttöid.

LISA 14. SIHTFINANTSEERIMINE

2006. aastal sai RKAS varade sihtfinantseeringuna kokku 943 tuhat krooni, millest 791 tuhat krooni on Phare-poolne finantseering ning 152 tuhat krooni Rahandusministeeriumi poolne kaasfinantseering. Toetus määrati kasutamiseks Tartu Mart Reiniku Gümnaasiumi juurdeehituse projekteerimisel (kuulub PPP-projektide hulka). Hoone võeti kasutusele 2008. aastal ning sihtfinantseering amortiseeritakse tulusse üürilepingu perioodi jooksul ehk aastaks 2025 (2008: 23 tuhat krooni).

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 15. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED

31.detsember 2008 aasta seisuga on RKAS-il investeerimiskohustusi (kohustused, mille täitmise vajadust hindame suhteliselt kindlaks) summas kokku ca 1,828 miljardit krooni.

Nimetatud investeerimiskohustusest ca:

- 769 mln krooni - Koidula raudteepiirijaama rajamine;
- 346 mld krooni - Haridus ja Teadusministeeriumi koolide rajamine;
- 304 mln krooni - Siseministeeriumi büroohoone ning politsei ja päästeteenistuse hoonete rajamine;
- 123 mln krooni - Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi hoone rajamine;
- 67 mln krooni - Tallinnas Lasnamäe 2 büroohoone rajamine;
- 47 mln krooni - Tallinna uue vangla eeltööd;
- 28 mln krooni - Viru vangla lisainvesteeringud;
- 26 mln krooni - Viljandi Maagümnaasiumi rajamine;
- 118 mln krooni - muud 2009.a. investeerimiskavas olevad investeeringud.

Lisaks investeerimiskavas olevatele investeeringutele on 2007. ja 2008. aastal peetud läbirääkimisi või alustatud eeltöid investeeringute osas (potentsiaalsed investeeringud), mille hinnanguline kulu kokku alates 2009. aastast on kuni 4,722 mld krooni. Nendest tõenäolisemad on alljärgnevad investeeringud (nende hoonete rajamise osas on käimas eeltööd):

- 1 378 mln krooni - Tallinna uue vangla rajamine;
- 750 mln krooni - Sisekaitseakadeemia rajamine;
- 151 mln krooni - Tartus Liivi 4 arhiivihoonete rajamine;
- 90 mln krooni - Tallinnas Madara 24 arhiivihoonete rajamine;
- 155 mln krooni - Riigikohtu uue hoone rajamine;
- 78 mln krooni - Riigikontrolli uue hoone rajamine.

Kõiki investeeringuid on plaanis finantseerida suuremas osas ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest.

Investeerimiskohustused realiseeritakse suuremas ulatuses aastaks 2011 ja potentsiaalsete investeerimiskohustuste orienteeruv realiseerumistähtaeg 2013. a.

LISA 16. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31.detsember 2007 jagunes emaeetvõtte aktsiakapital 1 440 937 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni, millest Äriregistris oli registreeritud 1 380 737 lihtaktsiat. 16. jaanuaril 2008. a. registreeriti emaeetvõtte aktsiakapitaliks 1 440 937 tuhat krooni.

Sissemaksed aktsiakapitali toimuvad nii rahaliste kui mitterahaliste sissemaksetena. 2008. aastal tehti vaid mitterahalisi sissemakseid Eesti Vabariigile kuulunud kinnistute üleandmise teel 27 284 tuhande krooni väärtuses (sh. mets väärtuses 2 348 tuhat krooni), sealjuures vähenes aktsiakapitali suurenemine üüriettemakse võrra summas 5 213 tuhat krooni. Seega registreeriti Äriregistris 2008. aasta jooksul uusi aktsiaid 22 071 tuhande krooni väärtuses ning võeti arvele ülekurs 1 486 krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

31. detsembril 2008 jaguneb emaettevõtte aktsiakapital 1 463 008 lihtaktsiaks.

Kinnistud kantakse põhivarana emaettevõtte bilanssi, kui kinnistusregistris on vastavad kinnistamisotsused sisse kantud.

2008. aastal on emiteeritud kokku 22 071 aktsiat nominaalväärtusega 1 000 krooni vastavalt järgnevatele Vabariigi Valitsuse korraldustele:

- 31. jaanuar 2008 nr 56 emiteerida 2 598 aktsiat;
- 6. juuni 2008 nr 260 emiteerida 15 000 aktsiat;
- 24. juuli 2008 nr 337 emiteerida 4 473 aktsiat.

2008. aastal dividende välja ei kuulutatud (2007: 30 000 tuhat krooni, lisaks tulumaksukulu 8 462 tuhat krooni).

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 käibemaksu kokku summas 29 570 tuhat krooni, millest rahavooliselt tasuti 2008. aastal 733 tuhat krooni.

LISA 17. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 257 968 tuhat krooni. Võttes arvesse Äriseadustikus ettenähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist ehk antud juhul 4 111 tuhat krooni kohustuslikku reservkapitali, on maksimaalne võimaliku tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu ülejäänud jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 53 310 tuhat krooni (2009. aastal on väljamakstud dividendide maksumäär 21/79). Seega saaks dividendidena maksimaalselt välja maksta 200 547 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 2008.a.

LISA 18. MÜÜGITULU

tuhandetes kroonides

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

	2008	2007 ¹
Tulud üürist ja vahendatud teenustest	299 341	218 117
Arendusteenused	32 200	0
Kinnisvara müük	15 626	0
Intressitulu kapitalirendilepingutest	47 644	1 437
Kokku	394 811	219 554

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

¹ Tulud üürist ja vahendatud teenustest on suurenenud, kuna mitmed renoveeritud objektid on kõrgema üürihinnaga kasutusse antud. Samuti mõjutab tulusid Viru vangla kasutuselevõtmine.

² Arendusteenused on erinevad kinnisvaraalasel teenused, nagu näiteks detailplaneeringute koostamine ja müükide läbiviimine, mis on seotud kontsernile mittekuluvate kinnistutega. Aruandeaastal on nimetatud real kajastatud ka Viru vangla kapitalirendina arvelevõtmise tulu, mis on vastavuses varasematel aastatel kogunenud pangaintresside ja üldhalduskuludega.

LISA 19. MUUD ÄRITULUD

tuhandetes kroonides

Muu äritulu jaguneb järgnevalt:

	2008	2007
Kasum põhivara müügist	10 411	52 290
Viivise- ja trahvitulud	87	864
Muud äritulud	2 230	1 598
Tulu sihtfinantseerimisest	23	0
Kokku	12 751	54 752

LISA 20. ÄRIKULUD

tuhandetes kroonides

	2008	2007
Haldustegevusega seotud kulu ¹		
Kinnisvara haldamine	1 608	1 685
Tehnohooldus	19 212	15 870
Heakord	28 849	24 212
Omanikukohustused	3 087	2 977
Kommunaalteenused	61 774	43 105
Tugiteenused	11 760	9 743
Tööjõu kulud	12 342	10 813
sh palk ja sotsiaalmaksud	15 254	11 036
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	-2 912	-223
Amortisatsioonikulu	77 929	60 541
Muud kulud	2 450	2 020
Haldustegevusega seotud kulu kokku	219 011	170 966
Müüdud kinnisvara soetusmaksumus	15 090	0

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Arendusteenuste kulud ²		
Sisseostetud teenused	3 036	0
Tööjõu kulud	1 316	0
Muud kulud	392	0
Arendusteenustega seotud kulud kokku	4 744	0
Müüdud kaupade ja teenuste kulu kokku	238 845	170 966
Arendustegevusega seotud kulud		
Arenduskulud	3 503	907
Tööjõu kulud	2 127	2 468
sh palk ja sotsiaalmaksud	13 272	13 478
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	-11 145	-11 010
Muud kulud	2 736	2 325
Arendustegevusega seotud kulud kokku	8 366	5 700
Üldhalduskulud		
Tööjõu kulud	14 881	13 019
Amortisatsioonikulu	443	327
Muud kulud	6 815	5 388
Üldhalduskulud kokku	22 139	18 734

¹ Haldustegevusega seotud kulud on suurenenud seoses uute üüripindade lisandumisega ning hindade tõusuga.

² Vt arendusteenuste selgitust lisast 18.

LISA 21. KASUTUSRENT

tuhandetes kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõttel oli sõlmitud ruumide, autode ja kontoriseadmete kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 2008. aastal 2 716 tuhat krooni (2007: 1 612 tuhat krooni). Võrreldes 2007. aastaga on kulu suurenenud seoses lisandunud autode mittekatkestatavate kasutusrendilepingute sõlmimisega.

Saadud hoonestusõiguste eest tasuti hoonestusõiguse aastatasu 2008.aastal 186 tuhat krooni (2007: 206 tuhat krooni).

Sõlmitud mittekatkestatavate kasutusrendilepingute kohaselt peab Ettevõtte tasuma rendimakseid järgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Alla 1 aasta	2 494	2 483
1-5 aastat	4 529	4 444
Kokku rendimaksed	7 023	6 927

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ettevõtte rendileandjana

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

	Maa	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31. detsember 2007				
Soetusmaksumus	107 557	1 564 307	38 634	1 710 498
Akumuleeritud kulum	0	-141 281	-20 863	-162 144
Jääkmaksumus	107 557	1 423 026	17 771	1 548 354
31. detsember 2008				
Soetusmaksumus	106 619	1 924 144	44 560	2 075 323
Akumuleeritud kulum	0	-209 983	-27 319	-237 302
Jääkmaksumus	106 619	1 714 161	17 241	1 838 021

Saadud ja saadaolev tulu antud kasutusrentidest on järgmine:

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu	255 368	183 291
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Alla 1 aasta	277 830	199 651
1-5 aastat	865 483	821 221
Üle 5 aasta	2 404 186	2 686 520
Järgmiste perioodide renditulu kokku	3 547 499	3 707 392

Renditulu on võrreldes 2007. aastaga suurenenud tänu aruandeaastal renoveeritud koolide valmimisele. Samuti on üürikele üle antud mitmeid renoveeritud hooneid, mille renditulu on varasemast kõrgem.

LISA 22. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

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.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

	2008	2007
Müügid		
Rahandusministeerium	11 046	9 690
Põhiseaduslikud institutsioonid	7 794	3 900
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	286 064	164 619
KOV, sh valitsemis- ja haldusala ¹	51 687	35 732
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	1 282	1 269
Kokku	357 873	215 210
Ostud (sh. põhivara ost)		
Rahandusministeerium	41	51
Põhiseaduslikud institutsioonid	19	0
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	34 569	37 589
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	12 619	9 876
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	48	153
Kokku	47 296	47 669
Muud äritulud ja -kulud		
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	3 632	0
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	487	-30
Kokku	4 119	-30
Finantskulud		
KOV, sh valitsemis- ja haldusala ¹	1 069	1 037
Kokku	1 069	1 037

¹ 2007. aasta majandusaasta aruandes on antud kapitalirendilepingute intressitulu kajastatud muu finantstuluna (vt. lisa 2).

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
Rahandusministeerium	1	0
Põhiseaduslikud institutsioonid	34	0
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	1 051 862	43 443
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	204 831	33 819
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	14	12
Kokku	1 256 742	77 274
Kohustused		
Rahandusministeerium	8 051	1
Põhiseaduslikud institutsioonid	61	0
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	148 476	27 836
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	44 832	44 785
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	0	24
Kokku	201 420	72 646

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja preemia) kogusummas 5 649 tuhat krooni (2007: 4 805 tuhat krooni). Kontsernil on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 1 065 tuh krooni.

LISA 23. AVALIKU JA ERASEKTORI PARTNERLUSPROJEKTID (PPP-PROJEKTID)

tuhandetes kroonides

2005. aastal sõlmiti kohalike omavalitsustega koolihoonete renoveerimiseks 17 PPP-projekti, millest eelmise majandusaasta lõpu seisuga oli valminud seitse õppehoonet, kaks sööklahoonet, kolm spordihoonet ja kaks lasteaed - algkooli hoonet ning tehtud muid laiendus ja renoveerimistöid. 2008. aasta jooksul renoveeriti nimetatud lepingute alusel kaks koolihoonet.

PPP-projektide raames RKAS ehitas või renoveeris kogu koolikompleksi või mõne üksiku hoone ning peale valmimist on osutanud neis hoonetes halduse, tehnohoolduse ja jooksva remondi teenust, mõningate lepingute puhul ka korrashoiu teenust.

PPP-projektide raames arvestatud tulud ja kulud on järgmised:

	2008	2007
Arvestatud tulud		
Müügitulu	44 925	30 050
Tulu sihtfinantseerimisest	23	0
Kokku	44 948	30 050
Arvestatud kulud		
Ostetud kaubad ja teenused	6 301	4 392
PPP-varade amortisatsioonikulu	20 550	13 368
Muud ärikulud	0	30
Intressikulu võetud laenudelt	19 112	0
Pikaajalise diskonteeritud kohustuse intressikulu	1 069	1 037
Kokku	47 032	18 827

PPP-projektide raames saadud ja makstud raha on järgmine:

	2008	2007
Laekumised		
Üüritulu ja osutatud teenused	44 925	30 050
Saadud ettemaksed	937	996
Remondikulude reserv (lisa 13)	1 309	908
Kokku	47 171	36 350
Väljaminekud		
Ostetud kaubad ja teenused	5 186	4 392
Soetatud põhivara	107 875	243 315
Kokku	113 061	247 707

Lisaks eelnevale on seisuga 31. detsember 2008 aasta kontserni bilansis põhivara koosseisus (vt lisa 9) arvel diskonteeritud hoonestusõiguse tasud kokku summas 36 578 tuhat krooni (2007: 35 436 tuhat krooni), mille tasumise kohustus saabub hiljemalt hoonestusõiguse

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

lepingu lõppemise päeval 30.06.2015. aastal. Hoonestusõiguse tasud ja pikaajaline kohustus nominaalväärtuses on 44 000 tuhat krooni, kusjuures diskontomääraks on arvestatud 3%, mis on vastavalt pankade poolt avalikule sektorile ja riigi või kohalike omavalitsuste omanduses olevate äriühingutele pakutav pikaajalise laenu intressimäär. Nimetatud pikaajalise kohustuse bilansiline maksumus 31.detsember 2008. aasta seisuga on 36 214 tuhat krooni (2006: 35 144 tuhat krooni).

Kuna RTJ 17 „Avaliku ja erasektori partnerlusprojektid” kohta võeti 2006. aastal vastu erasektori lepingus osalemise tingimusi täpsustav muudatus ning kuna RKAS muudatuste kohaselt antud kooliinvesteeringute programmi raames erasektori partneriks alates 1. jaanuarist 2006. aastal enam ei kvalifitseerunud, siis ei ole PPP-projektidele vastavaid lepinguid peale 2005. aastat enam sõlmitud.

2008. aastal muudeti RTJ 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepeteks“. RKAS jaoks lisandus juba varem vastuvõetud muudatustele 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 järgmise aasta majandusaasta aruandes tulenevalt lepingutingimustest finantsvarana kapitalirendi nõuetena ning nn. PPP-projekte RKAS jaoks enam ei eksisteeri.

LISA 24. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

tuhandetes kroonides

2009. aasta märtsis laekus kontserni kontole 2008. aastal sõlmitud võlakirjade märkimislepingu teise emissiooni väljamakse summas 602 394 tuhat krooni (vt. lisa 11).

2008.a.vastuvõetud RTJ 17 muudatuse mõjust loe lisast 23.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 25. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA BILANSS

tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007 ¹
VARAD		
Käibevara		
Raha	226 939	922
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	6 847	11 455
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 416	32 792
Muud lühiajalised nõuded	21 831	1 051
Ettemaksed teenuste eest	469	356
Kokku	31 563	45 654
Varud		
Tooraine ja materjal	928	551
Bioloogilised varad	0	878
Pooleliolevad ehitustööd	36 940	6 297
Käibevara kokku	296 370	54 302
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtja osad	40	40
Pikaajalised nõuded	1 236 682	41 574
Kokku	1 236 722	41 614
Kinnisvarainvesteeringud	95 721	87 479
Materiaalne põhivara		
Maa	86 031	84 354
Ehitised	1 693 736	1 411 412
Masinad ja seadmed	366	140
Muu materiaalne põhivara	17 604	18 146
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	191 068	1 056 035
Kokku	1 988 805	2 570 087
Immateriaalne põhivara	1 244	38
Põhivara kokku	3 322 492	2 699 218
VARAD KOKKU	3 618 862	2 753 520

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	31.12.2008	31.12.2007 ¹
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	35 573
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	21 570	11 339
Kokku	21 570	46 912
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	81 022	399 597
Võlad töövõtjatele	2 720	3 348
Maksuvõlad	2 035	3 328
Muud võlad	5 278	1 657
Saadud ettemaksed	173 996	31 724
Kokku	265 051	439 654
Lühiajalised eraldised	175	461
Lühiajalised kohustused kokku	286 796	487 027
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	1 563 210	602 553
Muud pikaajalised võlad	42 679	35 144
Sihtfinantseerimine	920	943
Pikaajalised kohustused kokku	1 606 809	638 640
Kohustused kokku	1 893 605	1 125 667
Omakapital		
Aktiakapital	1 463 008	1 380 737
Registreerimata aktiakapital	0	60 200
Ülekurss	2	1
Kohustuslik reservkapital	11 125	7 782
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	175 790	112 232
Aruandeaasta kasum	75 332	66 901
Omakapital kokku	1 725 257	1 627 853
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 618 862	2 753 520

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

tuhandetes kroonides

	2008	2007 ¹
Müügitulu	394 650	219 554
Müüdid kaupade ja teenuste kulu	-247 042	-170 930
Brutokasum	147 608	48 624
Arendus- ja turustuskulud	-8 365	-5 700
Üldhalduskulud	-20 964	-18 734
Kasum bioloogilise vara väärtuse karvust	0	328
Muud äritulud	13 119	54 752
Muud ärikulud	0	-3
Ärikasum	131 398	79 267
Finantstulud- ja kulud		
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	370
Intressikulud	-74 266	-10 284
Kahjum valuutakursi muutustest	-27	-23
Muud finantstulud ja -kulud	18 227	6 033
Finantstulud ja -kulud kokku	-56 066	-3 904
Kasum enne maksustamist	75 332	75 363
Tulumaks	0	-8 462
Aruandeaasta puhaskasum	75 332	66 901

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE tuhandetes kroonides

	2008	2007 ¹
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	131 398	79 267
Korrigeerimised:		
Põhivara amortisatsioon	78 372	60 868
Kasum põhivara müügist	-10 411	-52 290
Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	0	-328
Muud korrigeerimised	-28 292	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 295	-8 464
Varude muutus	18 024	-382
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	120 902	21 407
Kokku rahavood äritegevusest	331 288	100 078
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetus	-1 003 891	-1 065 370
Põhivara müük	17 774	73 438
Saadud intressid	18 176	7 461
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-967 941	-984 471
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	984 171	616 902
Saadud laenude tagasimaksed	-13 333	-4 011
Arvelduskrediidi muutus	-35 573	35 573
Makstud intressid	-71 834	-8 914
Makstud muud finantskulud	-28	-20
Makstud dividendid	0	-30 000
Makstud dividendide tulumaks	0	-8 462
Aktsiakapitali vähendamisel tasutud käibemaks	-733	-28 837
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	862 670	572 231
Rahavood kokku	226 017	-312 162
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES	922	313 084
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	226 939	922

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 26. EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes kroonides

	Aktsia- kapital	Registreeri- mata aktsia- kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2006	1 590 199	1 680	0	5 633	124 000	1 721 512
Reservide moodustamine	0	0	0	2 149	-2 149	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Aktsiate emissioon	62 335	60 200	1	0	0	122 536
Aktsiate tühistamine	-273 477	0	0	0	20 381	-253 096
Aktsiate registreerimine	1 680	-1 680	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	66 901	66 901
31. detsember 2007 ¹	1 380 737	60 200	1	7 782	179 133	1 627 853
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	75 332	75 332
31. detsember 2008	1 463 008	0	2	11 125	251 122	1 725 257

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

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Riigi Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Riigi Kinnisvara AS ja tema tütaretevõtte (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008 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 eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

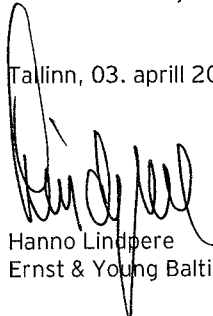
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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, juhatuse 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 olulistes osades õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 03. aprill 2009



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Astrit Viisma
Vannutatud audiitor

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 of 31 December 2008, 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 consolidated 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.

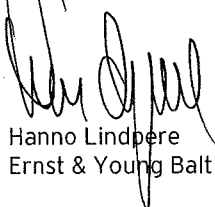
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or 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 of 31 December 2008, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Estonian generally accepted accounting principles.

Tallinn, 03 April 2009



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



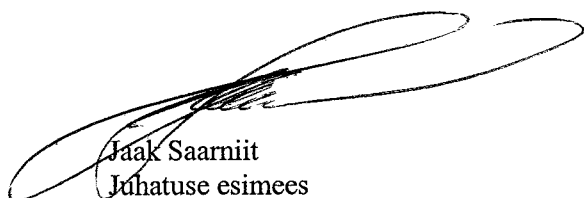
Astrit Viisma
Authorised Auditor

RIIGI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

RIIGI KINNISVARA AS juhatus teeb aktsionäride üldkoodolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 82 213 715 krooni järgmiselt:

eraldised kohustuslikku reservkapitali	4 111 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	78 102 715 krooni



Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

03.aprillil 2009

RIIGI KINNISVARA AS

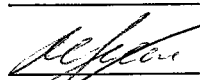
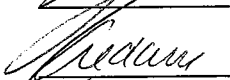
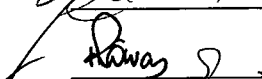
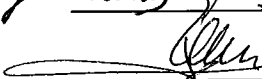
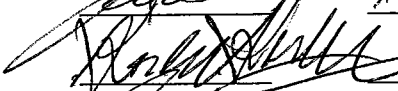
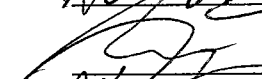
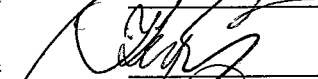
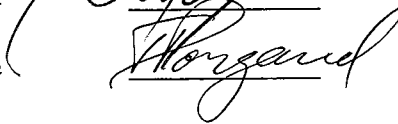
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 03.aprillil 2009 koostanud RIIGI KINNISVARA AS 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		03.04.2009
Piia Kallas	juhatuse liige		03.04.2009
Heikki Ojamaa	juhatuse liige		06.04.2009
Elari Udam	juhatuse liige		03.04.2009
Taavi Rõivas	nõukogu esimees		9.04.09
Jüri Eerik	nõukogu liige		13.04.09
Rein Järvelill	nõukogu liige		13.04.09
Kalev Kukk	nõukogu liige		9.04.2009
Meelis Niinepuu	nõukogu liige		9.04.09
Keit Pentus	nõukogu liige		9.04.2009
Tarmo Porgand	nõukogu liige		09.04.2009

RIIGI KINNISVARA AS

MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE

tuhandetes kroonides

EMATK	Tegevusala	2008.a
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	346 985
6831	Kinnisvarabüroode tegevus	32 200
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	<u>15 626</u>
Kokku		394 811

