

283398

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02 -05- 2008

.....
Liana Kaar

RIIGI KINNISVARA AS

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta*

RIIGI KINNISVARA AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
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
Veebilehekül	www.rkas.ee
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine (EMTAKi kood 6820)
Audiitorkontroll	Ernst & Young Baltic AS

RIIGI KINNISVARA AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
AMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	13
JUHATUSE KINNISTUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	13
BILANSS	14
KASUMIARUANNE	16
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	17
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	18
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	19
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	19
LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD	26
LISA 3. BIOLOOGILISED VARAD	26
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÛTARETTEVÕTTESSE	27
LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED	27
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD	29
LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	30
LISA 8. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 9. LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 10. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	32
LISA 11. SAADUD ETTEMAKSED	33
LISA 12. ERALDISED	33
LISA 13. SIHTFINANTSEERIMINE.....	33
LISA 14. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED	33
LISA 15. AKTSIAKAPITAL	34
LISA 16. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	35
LISA 17. MÛÛGITULU	35
LISA 18. MUUD ÄRITULUD	36
LISA 19. ÄRIKULUD	36
LISA 20. KASUTUSRENT	37
LISA 21. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	38
LISA 22. AVALIKU JA ERASEKTORI PARTNERLUSPROJEKTID (PPP-PROJEKTID).....	39
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	41
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS INGLISE KEELES	42
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	43
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	44

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Riigi Kinnisvara AS (RKAS) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv äriühing ja riigi esindajaks on rahandusminister. Ettevõtte on 7-liikmeline nõukogu ja 4 liikmeline juhatus (varem 5 liiget). 14. juunil 2007. aastal nõukogu koosseis vahetus. Aasta jooksul muudeti ja täiustati RKAS-i juhtimisstruktuuri. 13.11.2007 väljastati ettevõttele kvaliteedijuhtimise sertifikaat, mis tõendab tegutsemist kinnisvara arendamise, haldamise ja hooldamise ning ehitusjuhtimise ja omanikujärevalve valdkonnas standardi ISO 9001:2000 kohaselt. 2007. 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. Kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus. Kuigi kinnisvara paikneb üle Eesti, asub ca 50% hoonetest Tallinnas.

RKAS jälgib oma kinnisvaraportfelli ja realiseerib vajadusel tegevuseks mittevajalikud kinnistud. 2007. aastal müüdi avaliku kirjaliku enampakkumise teel Tallinnas Suur-Patarei 13 kinnistu müügihinna 67 miljonit krooni. Lisaks anti RKAS-i aktsiakapitali vähendamise kaudu Pärnu linnale üle Pärnu Haigla kinnistu ja Rõngu vallale müüdi Rõngu Keskkooli võimla.

RKAS-i kinnisvaraportfellis oli 31. detsember 2007. aasta seisuga 139 kinnistut (sh koolid). Nendel kinnistutel paiknevate hoonete suletud netopind oli 424,7 tuhat m².

Kinnisvaraportfell jaguneb oma olemuselt kaheks suureks grupiks:

I grupp – üüriobjektid, mis on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses - edaspidi nimetatud üüriportfell;

II grupp – arendusobjektid, mis on hoonestamata kinnistud või rekonstrueerimist ootavad hoonestatud kinnistud - edaspidi nimetatud arendusportfell.

Järgnevas ülevaates on eraldi välja toodud koolide üüri- ja arendusportfell kuna koolide 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	Hoonete arv tk	Suletud netopind tuh m ²	Kasulik pind tuh m ²	Välja- üüritud pind tuh m ²	Vakantsus
Põhja piirkond	26	453,87	39	146,79	132,06	130,66	1,05%
Ida	12	46,26	17	14,74	12,98	12,93	0,44%
Lõuna	9	97,71	10	23,11	20,60	20,13	2,27%
Lääne	11	46,31	20	12,07	11,51	11,02	4,27%
Kokku tavategevus	58	644,15	86	196,71	177,15	174,74	1,36%

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Põhja koolid	9	192,52	9	45,54	45,54	45,54	0,00%
Ida koolid	0	0	0	0	0	0	0,00%
Lõuna koolid	5	91,51	5	14,35	14,35	14,35	0,00%
Lääne koolid	7	60,96	7	16,95	16,95	16,95	0,00%
Koolid kokku	21	345,0	21	76,84	76,84	76,84	0,00%
KÕIK KOKKU	79	989,14	107	273,55	253,99	251,58	0,95%

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi 2007. aastal olid: Justiitsministeerium üldpinnaga 93 187 m², sh Murru ja Tallinna vanglad üldpinnaga 47 506 m²; Rahandusministeerium üldpinnaga 37 768 m² ja Siseministeerium üldpinnaga 35 719 m².

II grupp – arendusportfell

	Kinnistuid tk	Kinnistute pind tuh m ²	Hoonete arv tk	Suletud netopind tuh m ²
Põhja piirkond	15	527,21	8	44,88
Ida	3	171,06	2	36,02
Lõuna	17	498,25	0	0
Lääne	3	2,37	1	1,39
Kokku tavategevus	38	1198,88	11	82,30
Põhja koolid	4	358,22	13	13,69
Ida koolid	0	0	0	0
Lõuna koolid	14	618,25	29	6,73
Lääne koolid	4	208,58	6	48,42
Koolid kokku	22	1185,06	48	68,85
KÕIK KOKKU	60	2383,94	59	151,15

Põhja piirkond

Põhja piirkond moodustub põhiliselt Tallinnast ja Harjumaast (erandina üks kool Raplamaal). Suurem osa kinnisvarast asub Tallinnas (96% hoonetest ja 81% kogu piirkonna pinnast). Põhja piirkond on ka üüritava pinna poolest suurim.

2007. aasta lõpu seisuga oli Põhja piirkonna tavaobjektide üüriportfellis 26 kinnistut suletud netopinnaga 146,8 tuh m² ja üüritava pinnaga 132 tuh m². Muudatus üüriportfellis toimus seoses Suur-Patarei 13 kinnistu müügiga 2007. aastal. Suurimaks riigisektori üürnikuks büroohoonete osas Tallinnas oli Põhja Politseiprefektuur, kes üüris ca 13% piirkonnas üürileantud pinnast. Suuruselt järgmiseks olid kohtud (osakaal 10% üüritud pinnast) ning Maksu- ja Tolliamet (ligi 7% üüritud pinnast).

Eriotstarbelised Tallinna ja Murru vangla moodustasid vastavalt 10% ja 14% kogu üüripinnast. Erasektori osakaal oli sarnaselt muude piirkondadega suhteliselt madal (2% pindadest).

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisaks eelnevale on põhja piirkonna üüriportfellis 9 koolide kinnistut, millel asub 9 hoonet suletud netopinnaga 45,5 tuh m². Põhja piirkonna haldusalasse kuuluvatest koolidest asub 6 Tallinnas, 1 Harjumaal, 1 Lääne-Virumaal ja 1 Raplamaal.

Põhja piirkonna arendusportfellis oli 2007. aasta lõpus 15 kinnistut, millel asub 8 hoonet (suletud netopinnaga 44,8 tuh m²). Suurimaks objektiks põhja piirkonna arendusportfellis oli Patarei vangla suletud netopinnaga 37,5 tuh m². Koolide kinnistuid oli põhja piirkonna arendusportfellis 4, neil asub 13 hoonet suletud netopinnaga 13,7 tuh m².

Ida piirkond

2007. aasta lõpu seisuga oli Ida piirkonna tavaobjektide üüriportfellis 12 kinnistut suletud netopinnaga 14,7 tuh m² ja üüritava pinnaga 13 tuh m². Aasta jooksul üüriportfellis muudatusi ei toimunud. Suuremateks üüriportfellis (üüritud pinna järgi) olid Ida piirkonnas kohtud (ca 43%). Maksu- ja Tolliameti kasutuses oli ca 37% piirkonna väljaüüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritud pinnast oli Ida piirkonnas 1%. Ida piirkonna üüriportfelli koole ei kuulu.

Ida piirkonna arendusportfellis on 3 kinnistut üldpinnaga 36,0 tuh m². Suurimaks objektiks ida piirkonna arendusportfellis on 2008. aastal valmiv Viru vangla suletud netopinnaga 34,8 tuh m². Ida piirkonna arendusportfelli koole ei kuulu.

Lõuna piirkond

2007. aasta lõpu seisuga oli Lõuna piirkond üüriportfelli kuuluvate hoonete suletud netopinna järgi suuruselt teine piirkond.

Lõuna piirkonna tavaobjektide üüriportfellis oli 2007. aasta lõpu seisuga 9 kinnistut ja 10 hoonet suletud netopinnaga 23,1 tuh m² ja üüritava pinnaga 20,6 tuh m². Suurimaks riigisektori üüriportfellis oli Lõuna piirkonnas Maksu- ja Tolliamet, kes kasutas 50% kõikidest üüritud pindadest. Kohtud kasutasid ca 25% üüripinnast. Erasektori osakaal üüritud pinna järgi oli Lõuna piirkonnas 2,7%.

Koolide kinnistuid kuulub Lõuna piirkonna üüriportfelli 5, neil asub 5 hoonet suletud netopinnaga 14,3 tuh m².

Lõuna piirkonna arendusportfelli kuulub 17 hoonestamata kinnistut. Suurimaks arendusobjektiks on Koidula raudteepiirijaama väljaehitamine ca 83 hektaril.

Lisaks on arendusportfellis 14 koolide kinnistut, millel asub 29 hoonet suletud netopinnaga 48,4 tuh m².

Lääne piirkond

Lääne piirkonna tavaobjektide üüriportfellis oli 2007. aasta lõpu seisuga 11 kinnistut ja 20 hoonet suletud netopinnaga 12,1 tuh m² ja üüritava pinnaga 11,5 tuh m². Suurimaks muudatuseks 2007. aastal oli SA Pärnu Haigla vara RKAS-i aktsiakapitalist väljaviimine. Suurimaiks riigisektori üüriportfellis olid Lääne piirkonnas kohtud, mille osakaal oli 47% väljaüüritud pinnast. Erasektori osakaal üüritavast pinnast oli 3,8%.

Lääne piirkonna üüriportfelli kuulub koolide kinnistuid 7, neil asub 7 hoonet suletud netopinnaga 16,9 tuh m².

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lääne piirkonna arendusportfelli kuulub 3 kinnistut ja 1 hoone suletud netopinnaga 1,4 tuhat m². Suurim arendusobjekt on Pärnus Rüütli 19 asuva kohtuhoone, millel käib rekonstrueerimine.

Lisaks eelnevale koolide arendusportfelli 4 kinnistut ja 6 hoonet suletud netopinnaga 6,7 tuhat m².

Üüriportfelli jagunemine tulu järgi

2007. aasta lõpu seisuga moodustasid hooned, mille üüritulu ületas 100 kr/m² (ilma käibemaksuta) üürile antud pinnast 33% (valdavalt renoveeritud hooned või uusehitised).

Hooned, mille üüritulu jäi vahemikku 50-100 kr/m² moodustasid 31% 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 36% pindadest. Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on enne RKAS-ile üleandmist renoveeritud kui ka need, mis vajavad olulises mahus investeeringuid. Hooned on üldjuhul väikese kulumiosaga ja ei teeni kasumit. See on kõige olulisem sektor, mida tuleb süsteemselt käsitleda koos klientidega, kelle peamiseks probleemiks on eelarveliste vahendite nappus. Samuti kuuluvad siia objektid, kuhu enne RKAS-ile üleandmist on tehtud suures mahus investeeringuid, kuid RKAS-i soetusmaksumus on suurusjärgus väiksem ja seega ka amortisatsioonitase selgelt alla vajaliku määra, mistõttu ei ole piisaval määral amortisatsioonivahendeid objektide kordategemiseks.

Antud arvestusest on välja koolide üüriportfell.

Kinnisvaraarendus

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

2007. aasta investeeringute piirmääraks kinnitati 19.12.2006. aasta nõukogu otsusega 1,75 mld krooni. Kuigi eeltoodud mahus investeeringuid 2007. aastal ei teostatud, saab siiski väita, et üldises plaanis oli kinnisvaraarendus aruandeaastal oluliselt edukam kui eelnevatel RKAS-i tegevusaastatel. Välja võib tuua, et 2007. aasta investeeringute maht oli samas suurusjärgus kui kõikide eelnevate RKAS-i tegutsemisaastatel kokku. **Kokku investeeriti 2007. aastal arendusprojektidesse 1,238 mld krooni**, millele lisanduvad ettevõtte üldkulud summas 9,3 mln krooni.

2007. aasta suvel investeeringute kava üle vaadates oli selge, et aastaks püstitatud eesmärgid ei ole võimalik täies mahus täita, kuna paljude projektide investeerimistempo mahajäämus on olnud seotud investeeringuteks vajalike kokkulepete viibimisega. Seetõttu esitas juhatus ettevõtte nõukogule 29.08.2007. aastal uue investeeringute prognoosi ja informeeris, et 2007. aasta jooksul on eeldatavalt võimalik investeerida 1,25 mld krooni. Antud eesmärk praktiliselt täideti. Olulisemad põhjused, miks 2007. aasta investeeringute kava vajab suvel korrigeerimist, olid alljärgnevad:

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- Planeeritud eelkõkkulepete mitterealiseerumine (mitmed KOV koolid);
- Investeeringute mahu reaalistest kallinemistest tingitud investeeringute edasilükkumine;
- Lähteülesannete koostamise venimine (riigikoolide raamleping);
- Projektide venimine lähtudes muudest asjaoludest, sh. RKAS-i enda tegevuste mahajäämus.

Üksikprojektide investeeringutest olid 2007. aastal suurimad investeeringud Viru vangla rajamisse (2007. a investeering 624 mln kr), Tallinna Mustamäe Humanitaargümnaasiumi (73 mln kr) ja Lasnamäe Vene Gümnaasiumi (89 mln kr) hoonete renoveerimisse. Ülejäänud üksikobjektide investeeringud jäid enamasti alla 25 mln krooni. Koondprojektidest jätkusid Justiitsministeeriumi büroo- ja kohtuhoonete kordategemise projekt (82 mln kr), investeeringud KOV koolidesse (335 mln kr) ning investeeringud Murru vangla korrastamisse (53 mln kr).

2007. aastal valmis kokku 34 ehitist või selle osa (sh suuremad remondid), kusjuures koolihooneid valmis kokku 6 ja uusehitisi 3. Kõikidesse nimetatud ehitistesse investeeriti kokku 425,9 mln kr.

Kooliinvesteeringute programmi „Koolid korda” raames valminud uus- või rekonstrueeritud ehitiste investeeringud oli kokku 272,5 mln krooni ja teiste klientide osas valminud uus- või rekonstrueeritud ehitiste investeeringud kokku 121,8 mln krooni.

Suuremad 2007.a. valminud uusehitised ja rekonstrueeritud hooned (investeeringute kogumaksumus kogu investeeringuperioodil):

Objekt	Investeering kokku (mln kr)	Asukoht
Põhitegevuse investeeringud kokku, sh	121,8	
EMTA büroohoone Tallinnas	37,2	Endla 10a, Tallinn
Murru vangla kutseõppe hoone	27,5	Vasalemma vald
Riigikantselei büroohoone	18,6	Rahukohtu 2, Tallinn
EMTA büroohoone Jõhvis	14,9	Rahu 3, Jõhvi
Võru kohtuhoone	13,8	Vabaduse 13, Võru
Põlva kohtuhoone	7,0	Võru 12, Põlva
Autode hoiuplatsi rajamine	3,0	Rahumäe tee 6, Tallinn

Koolide investeeringud kokku, sh	272,5	
Lasnamäe Vene Gümnaasiumi	95,9	J.Koorti tn 23, Tallinn
Tallinna Mustamäe Humanitaar-gümnaasiumi	79,8	A.H.Tammsaare tee 145, Tallinn
Lindi Lasteaed-Algkool	31,6	Lindi küla, Audru vald, Pärnumaa
Nõo Põhikooli spordihoone	29,6	Hariduse tn 3, Nõo alevik, Nõo vald
Avinurme Keskkool	22,4	Võidu tn 16, Avinurme alevik
Kallemäe kooli Kuressaare filiaal	13,2	Suur-Põllu 4, Kuressaare

2007. aastal valminud suuremaid remondiprojekte oli 20. Remontidesse investeeriti kokku 31,6 mln krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Olulisemad tähised arendustegevusest

19. jaanuaril sõlmiti Mõniste vallaga kapitalirendi tingimustele vastava hoonestusõiguse ja üürileping Mõniste rahvamaja hoone rekonstrueerimiseks kooli kultuuri- ja huvitegevuse tarbeks.

16. veebruaril sõlmiti Viru vangla üürileping aastateks 2008-2038. Üürilepingu allkirjastamisega tagati Viru vangla rahastamise küsimus ja garantiid täies mahus.

28. märtsil sõlmiti Justiitsministeeriumiga investeerimisleping Tallinnasse Rahumäe tee 6 rajatava Kohtuekspertiisi ja Kriminialistika Keskuse (KEKK) ning Eesti Kohtuarstliku Ekspertiisibüroo (EKEB) ühishoone projekteerimiseks (edaspidi: EKI hoone).

26. märtsil avati Laulasmaa Kooli tegevus uues hoonekompleksis. Tegemist oli ca 4000 m² suuruse üldpinnaga ja 71,8 miljonit krooni maksma läinud hoonekompleksiga, mille lasteaiaosa valmis 2006. aasta septembri alguses ning põhikooliosa detsembri lõpus.

22. juunil sõlmiti AS-iga Hansapank laenuleping 57,5 miljoni euro laenamiseks 30 aastaks. Laen võetakse välja 12 kuu jooksul ja sellega finantseeritakse Viru vangla ehitust.

4. juulil avati Tartu Maakohtu Põlva kohtumaja renoveeritud hoone, mis oli esimene Justiitsministeeriumi ja RKAS-i investeerimislepingu raames valminud projekt.

10. juulil sõlmiti Facio Ehituse AS-iga ehitustööde töövõtuleping Loksa 1. Keskkooli ujula ehitamiseks. Tööde maksumus ilma käibemaksuta on 40,8 mln krooni. Kaasaegne 2316 m² suuruse üldpinnaga ja neljarealine 25 meetri pikkuse basseiniga ujula koos lastebasseiniga antakse õpilaste ja linnarahva kasutusse 2008. aasta suvel.

10. juulil sõlmiti Facio Ehituse AS-iga projekteerimise ja ehitustööde töövõtuleping Pärnu Rüütli tänava vana kohtumaja rekonstrueerimiseks. Ehitustööde maksumus ilma käibemaksuta on 29 973 842 krooni. Renoveerimistööd 1 500 ruutmeetri suuruse suletud netopinnaga kohtumajas lõpetatakse 2008. aasta juulis.

12. juulil sõlmiti Facio Ehituse AS-iga ehitustööde töövõtuleping Tartus Vanemuise 35 hoone rekonstrueerimiseks Mart Reiniku Gümnaasiumi tarbeks. Tegemist on kahel kõrvuti paikneval kinnistul asuva hoonekompleksi renoveerimistööde kolmanda ja ühtlasi ka viimase etapiga, mille raames rekonstrueeritakse 3 456 ruutmeetri suurune hooneosa. Ehitustööde maksumus ilma käibemaksuta on 62,6 mln krooni. Mart Reiniku Gümnaasium saab uutes ruumides tööd alustada 2008. aasta septembris.

20. juulil sõlmiti Siseministeeriumiga leping Tallinnas Lai 46 asuva büroohoone rekonstrueerimiseks ja üürileandmiseks. Ligikaudu 1720 m² suurune hoone renoveeritakse 2009. aasta suveks.

27. juulil sõlmiti Amhold AS-iga leping uue Tallinna Kohtuekspertiisi hoone projekteerimiseks. Ekspertiisikeskuse projekteerimistööd lõpetatakse 2008. aastal.

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

1. augustil sõlmisid RKAS ja Haridus- ja Teadusministeerium, Rahandusministeerium ning Järva, Lääne, Lääne-Viru, Harju ja Valga maavalitsus kokkulepped, millega antakse RKAS-i aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena seitsme kooli kinnistud koos seal paiknevate hoonete ja rajatistega. Allkirjastatud kokkulepe kohaselt anti üle järgmised kinnistud: Nõo Reaalgümnaasium Nõo vallas Tartumaal, Puiatu Erikool Pärsti vallas Viljandimaal, Vaeküla Kool Sõmeru vallas Lääne-Virumaal, Vidruka Kool Taebla vallas Läänemaal, Keila-Joa Sanatoorne Internaatkool Harku vallas Harjumaal, Helme Sanatoorne Internaatkool Helme vallas Valgamaal ja Päinurme Internaatkool Koigi vallas Järvamaal.

8. augustil sõlmiti Politseiametiga üürileping Tallinnas Rahumäe 6 kinnistule Sidetehnika talituse uue hoone rajamiseks ja üürile andmiseks. Ligikaudu 700 m² suurune hoone valmib 2008. aasta augustis.

17. augustil avati Nõo Põhikooli spordihoone. Valminud spordikompleksi kuuluvad kolm täismõõtmetes korvpalliväljakut, jõusaal, aeroobikasaal, inventari- ja treeneriruumid ning riietumis- ja pesemisruumid koos saunaga.

21. septembril sõlmiti Wiru Ehitus Grupp OÜ-ga Rakvere kohtuhoone ehitustööde peatöövõtulepingu. Uue ilme saav kohtuhoone antakse Viru Maakohtule üle 2008. aasta septembris.

23. oktoobril tehti teatavaks Patarei vangla ja Lennusadama ala mahulise planeerimise rahvusvahelise ideekonkursi võitjad. Ideekonkursile laekus tähtajaks 15 lahendust, millest erikomisjon kvalifitseeris 14. Konkursi tingimustele vastanud tööde hulgast valis žürii välja 10 parimat tööd ning kinnitas nende paremusjärjestuse. Konkursi võitis ideelahendus märgusõnaga "Kolm õuna" (autorid Ivar Lubjak ja Sverre Laanjärv).

18. oktoobril avati Maksu- ja Tolliameti Ida maksu- ja tollikeskuse rekonstrueeritud büroohoone Jõhvis Rahu tänav 3.

20. novembril sõlmisid Riigi Kinnisvara AS ja AS YIT Ehitus ehitustööde töövõtulepingu Kilingi-Nõmme Gümnaasiumi spordihoone rajamiseks. Hoone valmib 2008. aasta augustis.

11. detsembril sõlmiti Siseministeeriumiga ühiste kavatsuste protokollid Murastes Sisekaitseakadeemia kompleksi rajamiseks. Esimeses etapis korraldab RKAS kompleksi tarbeks detailplaneeringu koostamise, millele järgnevalt sõlmivad osapooled uued kokkulepped kompleksi rajamiseks ja finantseerimiseks.

14. detsembril sõlmiti Justiitsministeeriumiga koostöökokkuleppe Maardusse uue Tallinna vangla rajamiseks.

Koidula raudteepiirijaama rajamisega seotud asjaolud 2007. aastal olid järgmised: 15. veebruaril kiitis Vabariigi Valitsus heaks põhimõttelise skeemi kogu projekti finantseerimiseks ja väljaehitamiseks. Aprillist oktoobrini teostati olemasoleva piirijaama projektdokumentatsiooni ekspertiis, oktoobris sõlmiti leping inseneriteenuse (omanikujärelevalve) osutajaga. 11. juulil sõlmiti riigiga kokkulepe projekti käivitamiskulutuste hüvitamiseks summas kuni 30 mln krooni. 19. oktoobril sõlmiti projekti korraldamise kokkulepe, kus fikseeriti projekti osapoolte (Eesti Vabariik, AS Eesti Raudtee,

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

RKAS) kohustused piirjaama väljaehitamisel. Lõpule jõudis Koidula arendusalas asuvate eramaade sundvõõrandamise protsess ning 2007. aasta lõpuks olid piirjaama rajamiseks vajalikud maad kas riigi või RKAS-i valduses.

Majandustegevus

2007. aasta müügitulu kasvas võrreldes eelmise aastaga 16% ja ulatus 218,1 mln kroonini, sealhulgas kasvas üüritulu aastaga 40,1 mln krooni võrra 183,2 mln kroonini. Osutatud teenuste maht vähenes võrreldes 2006.aastaga 6,6 mln krooni võrra ja oli 34,8 mln krooni.

Ärikasum oli 2007. aastal 77,8 mln krooni. Ettevõtte puhaskasum suurenes 23,9 mln krooni ja oli aruandeaastal 66,9 mln krooni võrreldes 2006. aasta 42,2 miljoni krooniga. 2007. aastal lisandus dividendide tulumaksu kulu 8,4 mln krooni.

2007. aasta keskmine töötajate arv oli 70 inimest, millele lisandus 12 tööettevõtu lepingu alusel töötavat isikut ning 12 teenuseid osutavat kinnipeetavat. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal oli 23,4 mln krooni.

Ehitustööde, asjade ja teenuste ostmiseks korraldati 2007. aastal 140 riigihanget, mida on eelmise aastaga võrreldes 9 hanget rohkem.

31. detsember 2007. aasta seisuga oli ettevõttel 7 nõukogu liiget ja 4 juhatuse liiget. 2007. aastal lahkus üks juhatuse liige. 2007. aastal arvestati tasu nõukogu liikmetele 367 tuh kr ja juhatuse liikmetele 4 438 tuh kr, sh 180 tuh kr lahkunud juhatuse liikmele makstud tasu. Ettevõttel on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 915 tuh krooni.

Peamised ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2007	2006
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	31%	22,9%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	36%	20,3%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	4%	2,5%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	59%	85,9%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	2,8%	2,3%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum)/aasta keskmine kinnisvaraportfell)	9,4%	7,2%

Arengusuunad 2008. majandusaastaks

Nõukogu kinnitas RKASi 2008 aasta põhi - ja investeringute eelarve ning majandustegevuse põhisuunad 13. detsembril 2007 aastal.

Kinnitatud ja kehtivates eelarvetes planeeritakse investeerida riigiametnike töötingimuste parandamiseks ja eriotstarbelise kinnisvara arenduseks kuni 1,7 mld krooni. Selle aluseks olid RKASi ja ministeeriumide vaheliste läbirääkimiste tulemused, omakapitali ja finantseerimisvõimekuse arvutused, rendigarantiid ning muud vajalikud asjaolud. Kavandatud investeringud jagati eelarve struktuuris kahte põhigruppi: kohustused ja

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

potentsiaalsed kohustused (vastavalt siis juba sõlmitud lepingud ja nn. eellepingud - kavatsuste protokollid).

Kohustused – lepingutega kaetud kohustuste mahuks 2008 aasta investeeringute eelarves on planeeritud 1,414 mld krooni. 2008. aastal tehakse enim investeeringuid Justiitsministeeriumi valitsemisala asutuste ehitistesse, milles jätkuvalt on suurimad investeeringud Viru vangla ja arestimaja rajamisse. Lisaks moodustavad suure gruppi kogumahust investeeringud kohtu- ja büroohoonetesse ning teistesse justiitsasutuste hoonetesse, millede investeeringute maht 2008 aastal kokku on ligikaudu 159 mln krooni.

Suuruselt teise grupi investeeringutest moodustavad kohaliku omavalitsuste koolid – 2008. aastal kokku 231 mln krooni ning suuruselt kolmanda grupi moodustavad investeeringud Siseministeeriumi valitsemisala asutuste ehitistesse – kokku 2008. aastal 218 mln krooni.

Suurimad investeeringud Siseministeeriumi valitsemisalas on Tallinnasse Kolde puisteele Põhja Politseiprefektuuri Põhja Politseijaoskonna uue hoone rajamine ning teiste hoonete rekonstrueerimine ja remondid.

Ettevõtte jaoks oluline investeering on Lasnamäe 2 hoonesse, kus hakkavad paiknema üüripinnad ja ettevõtte enda kontor.

Potentsiaalsed kohustused – eellepingutega ja teiste kokkulepetega kaetud potentsiaalsete kohustuste mahuks on 2008 aasta investeeringute eelarves planeeritud 353 mln krooni. Suurima mahu potentsiaalsetest investeeringutest moodustavad investeeringud Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala asutuste ehitistesse (kokku 2008. aastal kuni 210 mln krooni). Teise suure grupi moodustavad investeeringud Siseministeeriumi valitsemisala asutuste ehitistesse (ennekõike jääb nende objektide põhiline investeerimismaht 2009 ja hilisematesse aastatesse).

2007. aasta lõpus loodi 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. Lisaks on osakonna tegevusteks:

- RKAS-i kinnisvaraportfelli analüüs ja info korrastamine;
- RKAS-i majandustegevuse analüüs ja strateegiate väljatöötamine;
- uute toodete (teenuste) väljatöötamine;
- RKAS-ile vajaliku turuinfo koondamine ja analüüsimine.

2007. aasta septembris kiitis Vabariigi Valitsus põhimõtteliselt heaks Riigi kinnisvarategevuse strateegia.

Samas tekkisid aastavahetusel ja 2008. aasta esimestel kuudel teatud probleemid nimetatud ja RKAS-i jaoks olulise strateegia praktilisel elluviimisel, ühtlasi ka 2008 aastaks kinnitatud eelarve, investeeringute kava ning eespool loetletud kohustuste täitmisel ja selle garanteerimisel.

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Seni, ehk siis 2008 aastani on RKAS koos oma investeeringute ja laenudega kajastunud väljaspool valitsussektori tasakaaluarvestust. 28. märtsil 2008.aastal on Eesti Statistikaamet saanud Eurostatilt ametliku soovitusena Riigi Kinnisvara AS käsitlemiseks valitsemissektori üksusena. Seetõttu on Statistikaamet võtnud vastu otsuse käsitleda RKASi kui valitsemissektori üksust ning teha vastavad parandused esimeses valitsemissektori defitsiidi- ja võlatasemete aruandes, mis esitatakse Euroopa Komisjonile 31. märtsil 2008 aastal. Seega RKASi senine tegevuskeskkond muutub oluliselt ja tema poolt ehitamiseks, rekonstrueerimiseks ning muuks tegevuseks tehtavad ja kasvavad investeeringud (kulutused) mõjutavad valitsemissektori tasakaaluarvestust negatiivselt

Selle tõttu tehakse ka 2009 aasta riigieelarve ja riigieelarve strateegia (2009-2012) investeerimisotsused RKAS klientide (ministeeriumid, teised valitsusasutused) suhtes eelpoolnimetatud aspekte ning muutunud keskkonda silmas pidades.

Uuenevas olukorras võivad nii RKASi tegevuse kui ka kavandatud investeeringute maht 2008 aastal ja lähiaastatel muutuda. Ei ole välistatud ka tegevusvaldkondade ja vastava struktuuri muutused (büroohooned, eriotstarbeline kinnisvara, muud). Nimetatud küsimused arutatakse läbi üldkoosolekul ja nõukogu koosolekutel. Vajadusel korrigeeritakse RKAS 2008 eelarvet ja investeeringute kava.

Rahandusministeerium ja RKAS tegelevad antud olukorras aktiivselt võimalike tegevuslahenduste ja tulevikutsenaariumide väljatöötamisega.



Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

RIIGI KINNISVARA AS

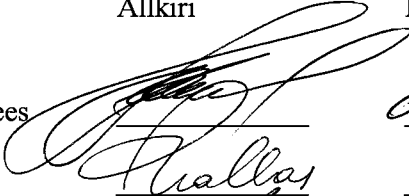
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNISTUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 13 kuni 40 toodud RIIGI KINNISVARA AS-i (edaspidi ka „RKAS” või „Ettevõte”) 2007. 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 ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. RIIGI KINNISVARA AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaak Saarniit	juhatuse esimees		03.04.2008
Piia Kallas	juhatuse liige		03.04.08
Heikki Ojamaa	juhatuse liige		03.04.08.a.
Elari Udam	juhatuse liige		03.04.08.a.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2007 JA 2006

tuhandetes kroonides

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	922	313 084
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		11 455	4 933
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	32 792	24 111
Muud lühiajalised nõuded		1 051	3 836
Ettemaksed teenuste eest		356	683
Kokku		45 654	33 563
Varud			
Müügiks ostetud kaubad		0	105
Kinnisvara müügiks		0	2 065
Tooraine ja materjal		551	0
Kokku		551	2 170
Bioloogilised varad	3	878	109
Käibevara kokku		48 005	348 926
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja osad	4	4	40
Pikaajalised nõuded	5	41 574	25 202
Kokku		41 578	25 242
Kinnisvarainvesteeringud	6	87 479	109 565
Materiaalne põhivara	7		
Maa		84 354	38 262
Ehitised		1 411 412	1 178 451
Masinad ja seadmed		140	33
Muu materiaalne põhivara		18 146	22 461
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		1 062 332	281 823
Kokku		2 576 384	1 521 030
Immateriaalne põhivara			
Muu immateriaalne põhivara	8	38	175
Põhivara kokku		2 705 479	1 656 012
VARAD KOKKU		2 753 484	2 004 938

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2007 JA 2006

tuhandetes kroonides

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		35 573	0
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		11 339	0
Kokku		46 912	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		399 597	230 228
Võlad töövõtjatele		3 348	3 018
Maksuvõlad	10	3 328	2 712
Muud võlad		1 657	251
Saadud ettemaksed	11	31 724	10 543
Kokku		439 654	246 752
Lühiajalised eraldised	12	461	624
Lühiajalised kohustused kokku		487 027	247 376
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	602 553	1 000
Muud pikaajalised võlad	22	35 144	34 107
Sihtfinantseerimine	13	943	943
Pikaajalised kohustused kokku		638 640	36 050
Kohustused kokku		1 125 667	283 426
Omakapital			
Aktiivkapital	15	1 380 737	1 590 199
Registreerimata aktiivkapital		60 200	1 680
Ülekurss		1	0
Kohustuslik reservkapital		7 782	5 633
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		112 232	81 022
Aruandeaasta kasum		66 865	42 978
Omakapital kokku		1 627 817	1 721 512
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 753 484	2 004 938

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE KASUMIARUANNE 2007. JA 2006. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	17	218 117	187 810
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	19	-170 930	-156 950
Brutokasum		47 187	30 860
Arendus- ja turustuskulud	19	-5 700	-8 270
Üldhalduskulud	19	-18 734	-16 292
Kasum bioloogilise vara väärtuse karvust	3	328	0
Muud äritulud	18	54 752	32 517
Muud ärikulud		-3	-697
Ärikasum		77 830	38 118
Finantstulud- ja kulud			
Finantskulud investeringuult tütaretevõttesse		-35	0
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		1 807	611
Intressikulud		-10 284	-96
Kahjum valuutakursi muutustest		-23	-8
Muud finantstulud ja -kulud	2, 22	6 032	11 821
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 503	12 328
Kasum enne maksustamist		75 327	50 446
Tulumaks	15	-8 462	-7 468
Aruandeaasta puhaskasum		66 865	42 978

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2007. JA 2006. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Lisa	2007	2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		77 830	38 118
Korrigeerimised:			
Põhivara amortisatsioon	6,7,8	60 868	50 287
Kasum põhivara müügist	18	-52 290	-31 939
Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus		-328	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-15 615	-21 353
Varude muutus		-382	490
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		21 407	13 249
Kokku rahavood äritegevusest		91 490	48 852
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetus	6,7,8	-1 069 167	-313 213
Põhivara müük	6,7,18	73 438	39 276
Antud kapitalirent		0	-97
Antud kapitalirendi tagasimaksed		10 948	3 315
Saadud intressid		8 898	13 100
Muud finantstulud		0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-975 883	-257 618
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	9	616 902	1 000
Saadud laenude tagasimaksed	9	-4 011	0
Arvelduskrediidi muutus	9	35 573	-4 743
Saadud varade sihtfinantseerimine		0	943
Makstud intressid		-8 914	-90
Makstud muud finantskulud		-20	-8
Makstud dividendid	15	-30 000	-25 000
Makstud dividendide tulumaks	15	-8 462	-7 468
Aktiakapitali vähendamisel tasutud käibemaks	15	-28 837	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		572 231	-35 366
Rahavood kokku		-312 162	-244 132
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		313 084	557 216
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	2	922	313 084

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2007. JA 2006. AASTA KOHTA

tuhandetes kroonides

	Aktsia- kapital	Registreeri- mata aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2005	1 588 199	0	0	3 521	108 134	1 699 854
Reservide moodustamine	0	0	0	2 112	-2 112	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Aktsiate emissioon	2 000	1 680	0	0	0	3 680
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	42 978	42 978
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	66 865	66 865
31. detsember 2007	1 380 737	60 200	1	7 782	179 097	1 627 817

Täiendavat informatsiooni aktsiakapitali komponentide kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 15.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

RIIGI KINNISVARA AS 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) ning avaliku sektori üksuste puhul (milleks on ka RKAS) riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded. Juhul, kui RTJ-des ja riigi raamatupidamise üldeeskirjas on teatud arvestusprintsiipe käsitletud erinevalt, siis tuleb RKAS-il 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiiбил.

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

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 investeeringud, mida saab kiiresti realiseerida rahaks.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Finantsvarad ja -kohustused

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

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

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid 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 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. 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".

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele 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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

Aktiikapitali mitterahalise sissemaksena üle antud kinnistud, mis on plaanis müüa, kajastatakse varudes. Need võetakse arvele hindamisaktides toodud harilikus väärtuses, millele on lisatud 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.

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 müügikulutused.

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

Tütarettevõtja osad

Soetatud tütarettevõtja osad on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasum- või kahjumiga. Väheoluliste tütarettevõtete (tütarettevõtte bilansimaht ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust) kajastamisel ei ole konsolideeritud aruande koostamine kohustuslik.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

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

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

Maad ei amortiseerita.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel 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.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on teinud müügiotsuse, varad on koheselt müügiavalmis ja on alustatud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

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

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel 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.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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.

Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantstuluks ja rendinõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- 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.

Valitsus kinnitas märtsis 2008 RTJ 17 uue versiooni, mille rakendamine on kohustuslik alates 01.01.2009 algavatele raamatupidamise aastaaruannetele, kui soovituslik juba ka varasematel perioodidel. Hetkel hindab RKAS uue juhendi mõju, mis võib kaasa tuua varade (PPP-varad) ümberklassifitseerimise põhivarast finantsvaraks.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD

tuhandetes kroonides

Raha ja pangakontode saldod jagunevad järgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Arvelduskontod	922	78 084
Deposiidid	0	235 975
Kokku	922	313 084
sh deposiidid tähtajaga 3 – 6 kuud	0	235 975
Arvestatud intressitulu	7 069	12 828

Tähtajaliste deposiitide puhul on tegemist üleöödeposiitidega ja üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga deposiitidega. Tähtajaliste deposiitide keskmine intressimäär oli 2007. aastal 3,88% ja 2006. aastal 2,89%.

Kehtivate kuni 6-kuuliste deposiitide lepingud on sõlmitud pankadega tingimusel, et nende ennetähtaegsel katkestamisel saab RKAS vähemalt kehtiva üleöö deposiidi intressi. Seega on kõik sõlmitud deposiitide lepingud kõrge likviidsusega ning klassifitseeruvad raha ekvivalentideks rahavoogude aruande mõistes.

31. detsember 2007. aasta seisuga laekumata intresse ei olnud (2006 a.: seisuga 391 tuhat krooni).

LISA 3. BIOLOOGILISED VARAD

2007. ja 2006. aastal soetas RKAS Koidula raudteepiirijaama väljaehitamiseks metsamaad. Ehitustööde käigus alustatakse metsa lageraiega 2008. aasta märtsis.

31. detsember 2006	109
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	226
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	215
Kasum vara õiglase väärtuse muutumisest ¹	328
31. detsember 2007	878

¹ Hindamise alusena on kasutatud Riigimetsa Majandamise Keskuse 2007. aasta keskmiseid metsamaterjalide müügihindasid ja 2007. aasta keskmist ülestöötamise kulu kr/tm.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTTESSE tuhandetes kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Tütarettevõtja OÜ Hooldus Pluss osad, osalus 100%	4	40
Tütarettevõtja OÜ Hooldus Pluss omakapital	4	40

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

LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED

tuhandetes kroonides

Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

Pikaajalised kapitalirendi nõuded:	Lõpptähtaeg	Intress	Saldo 31.12.2006	Lühiajaline osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta
SA Pärnu Haigla	Mai 2020	-	19 334	2 781	10 720	5 833
MTÜ Rakvere Eragümnaasiumi Hariduskogu	Jaan 2026	4,722%	8 946	297	1 273	7 376
Kokku			28 280	3 078	11 993	13 209
	Lõpptähtaeg	Intress	Saldo 31.12.2007	Lühiajaline osa	1 – 5 aastat	Üle 5 aasta
MTÜ Rakvere Eragümnaasiumi Hariduskogu	Jaan 2026	4,722%	8 650	294	1 343	7 013
Varstu Vallavalitsus	Aug 2036	4,722%	11 590	76	382	11 132
Avinurme Vallavalitsus	Dets 2031	5,345%	22 013	309	1 435	20 269
Kokku			42 253	679	3 160	38 414

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

Alusvaluuta on Eesti kroon.

Kapitalirendi nõue SA Pärnu Haiglale

Seoses aktsiakapitali vähendamisega tehti mitterahaline väljamakse SA-ga Pärnu Haigla sõlmitud hoonestusõiguse lepingu üleandmisega Eesti Vabariigile. Nimetatud lepingu osa oli ka pikaajaline nõue SA-ga Pärnu Haigla.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kuna kapitalirendi nõue oli intressivaba, siis diskonteeriti seda nõuet 3%-ga, mis oli vastavalt pankade poolt avalikule sektorile ja riigi või kohalike omavalitsuste omanduses olevate äriühingutele pakutav pikaajalise laenu intressimäär.

Tehingust tulenev kasum (intressitulu) summas 371 tuhat krooni (2006: 611 tuhat krooni) on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt”.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes kroonides

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

Jääkmaksumus

31. detsember 2005¹ 113 233

Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	-767
Müügid	-924
Amortisatsioonikulu	-1 977

31. detsember 2006¹ 109 565

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

31. detsember 2007 87 479

Seisuga 31.12.2006¹

Soetusmaksumus	117 985
Akumuleeritud kulum	-8 420

Seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	94 431
Akumuleeritud kulum	-6 952

RKAS teenis kinnisvarainvesteeringutelt tulu üürist ja vahendatud teenustest 2007. aastal 3 738 tuhat krooni ja 2006. aastal 3 568 tuhat krooni. Kuna RKAS oma majandustegevuses kinnisvaraportelli kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei arvestata eraldi ka kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulusid. Nimetatud kulud sisalduvad ärikuludes (lisa 19).

Kinnisvarainvesteeringuid ei ole panditud laenukohustuste tagatisena.

¹ Vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale kajastatakse põhivara osa, mille üürikeks on avalikku sektorisse mittekuuluvad üürikuud, kinnisvarainvesteeringutena. 2006. ja 2005. aasta majandusaasta aruandes on vastav osa kajastatud materiaalse põhivarana. 2007. aastal teostati rendilepingute täpsem ülevaade, mille tulemusel tehti 2006. aasta bilansis järgmised ümberklassifitseerimised:

	Kajastatud 2006.a. aastaruandes	Ümberklassifit- seerimine	Korrigeeritud 2006.a.
Bilansi kirje			
Kinnisvarainvesteeringud	98 094	11 471	109 565
Maa	38 854	-592	38 262
Ehitised (jääkmaksumuses)	1 189 330	-10 879	1 178 451

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes kroonides

	Maa	Ehitised (va PPP-varad)	Ehitised PPP- lepingute raames ²	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed (va PPP-varad)	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed PPP- lepingute raames	Kokku
Jääkväärtus								
31. detsember 2005¹	38 673	872 138	70 726	70	28 572	36 755	26 281	1 073 215
Ostud ja parendused	0	0	0	0	205	250 612	253 035	503 852
Saadud aktsiakapitali mitterahalised sissemaksed	709	971	0	0	0	0	0	1 680
Gruppidevaheline ümber- klassifitseerimine	222	25 195	249 913	0	360	-24 917	-250 773	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringust ¹	56	935	0	0	0	-224	0	767
Ümberklassifitseerimine kapitalirendi nõudeks	0	0	0	0	0	-8 946	0	-8 946
Müügid	-1 398	0	0	0	0	0	0	-1 398
Mahakandmised	0	0	0	0	-16	0	0	-16
Amortisatsioonikulu ¹	0	-36 437	-4 990	-37	-6 660	0	0	-48 124
31. detsember 2006¹	38 262	862 802	315 649	33	22 461	253 280	28 543	1 521 030
Ostud ja parendused	0	0	0	132	90	999 151	239 691	1 239 064
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	84 354	876 360	535 052	140	18 146	1 033 364	28 968	2 576 384
Seisuga 31.12.2006¹:								
Soetusmaksumus	38 262	971 329	321 163	220	38 506	253 280	28 543	1 651 303
Akumuleeritud kulum	0	-108 527	-5 514	-187	-16 045	0	0	-130 273
Seisuga 31.12.2007:								
Soetusmaksumus	84 354	997 036	553 390	353	39 539	1 033 364	28 968	2 737 004
Akumuleeritud kulum	0	-120 676	-18 338	-213	-21 393	0	0	-160 620

¹ Vt lisa 6 kommentaar¹.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

² PPP-projektide raames on materiaalse põhivara all kajastatud diskonteeritud väärtuses hoonestusõiguse tasusid, mille tasumise tähtaeg saabub hoonestusõiguse lepingu tähtaja saabudes, 2007. aastal 35 436 ja 2006. aastal 34 294 tuhande krooni väärtuses (vt lisa 22).

Kokku on lisaks kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivarana arvel olevatele kinnistutele RKAS kasuks seatud 31 hoonestusõigust, millest 16 on seotud PPP-projektidega. Hoonestusõiguse tasu on makstud 2007. aastal 206 tuhat krooni ja 2006. aastal 221 tuhat krooni.

Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2007 seisuga tarnijatele tasumata arveid summas 388 981 tuhat krooni. Samas on 2007. aastal tarnijatele tasutud 219 019 tuhat krooni 2006. aastal soetatud materiaalse põhivara eest ning 2006. aastal 28 381 tuhat krooni 2005. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.

Laenukohustuste tagatisena panditud materiaalse põhivara kohta on toodud informatsioon lisa 9.

LISA 8. IMMATERIAALNE PÕHIVARA tuhandetes kroonides

Immateriaalse põhivara liikumine on kajastatud alljärgnevalt:

	Immateriaalne põhivara
Jääkväärtus	
31. detsember 2005	345
Amortisatsioonikulu	-170
31. detsember 2006	175
Amortisatsioonikulu	<u>-137</u>
31. detsember 2007	<u>38</u>

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes kroonides

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Pikaajalised pangalaenud	0	1 000	0	1 000
31. detsember 2006	0	1 000	0	1 000

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1 – 5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
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

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 intressimäär põhineb kas kuue kuu Euroboril või ISDAFIX2 EUR-ISDA-EURIBOR-i kümne aastase swapi määra fikseeringul, millele lisandub marginaal 0,22 – 0,34% aastas. Ühe laenu puhul on tagasimakse tähtaeg 2017. a, teise laenu puhul 2038. a. Alusvaluuta on EUR.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpoteek Ettevõttele kuuluvatele kinnistutele (kajastatud materiaalse põhivarana) bilansilise väärtusega 897 273 tuhat krooni.

Seisuga 31. detsember 2007. aasta oli tasumata intresse 1 377 tuhat krooni (2006. a: 6 tuhat krooni), mis on kajastatud bilansis muude võlgade real.

LISA 10. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

tuhandetes kroonides

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	32 792	24 111
Kokku	32 792	24 111
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	1 208	950
Sotsiaalmaks	1 941	1 580
Töötuskindlustusmaksed	44	34
Kogumispensionide makse	93	72
Ettevõtte tulumaks	40	51
Maamaks	2	25
Kokku	3 328	2 712

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. SAADUD ETTEMAKSED

tuhandetes kroonides

Saadud ettemaksed jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Riigihangete ja enampakkumiste tagatisrahad	1 932	3 180
Ostjate ettemaksed	28 321	6 731
Remondikulude reserv ¹	1 471	632
Kokku	31 724	10 543

¹ Remondikulude reservina kajastatakse PPP-projekti raames väljaüritud koolihoonete üürina saadud ettemakseid, mille eest RKAS on kohustatud tegema peale ehituse garantiiperioodi lõppemist vajalikke remonttöid.

LISA 12. ERALDISED

Lühiajalise eraldisena summas 461 tuhat krooni on bilansis kajastatud 18. oktoobril 2004 jõustunud Tallinna Linnakohtu otsus, millega OÜ Terve Toitlustamine ja Ko kasuks on välja mõistetud 461 tuhat krooni Tallinnas Endla 15 asuvates ruumides tehtud parenduste hüvitamiseks. RKAS esitas otsuse peale apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis ka rahuldati ning saadeti uuesti ülevaatamiseks Tallinna Linnakohtusse. 17. jaanuari 2008. aasta Harju Maakohtu otsus on tehtud Riigi Kinnisvara AS-i kahjuks, kuid aastaaruande koostamise ajaks on otsus edasi kaevatud.

LISA 13. SIHTFINANTSEERIMINE

2006. aastal sai RKAS varade sihtfinantseeringuna kokku 943 tuhat krooni, millest 790 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 võetakse kasutusele 2008. aastal.

LISA 14. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED

31. detsember 2007 aasta seisuga on RKAS-il investeerimiskohustusi summas kokku ca 3,1 miljardit krooni. Nimetatud investeerimiskohustusest ca:

- 1,1 mld krooni on seotud „Koolid korda“ projekti investeeringutega,
- 714 mln krooni Koidula raudteepiiripunkti rajamisega,
- 293 mln krooni 4 politsei ja päästeteenistuse ühishoone (Kuressaare ja Rakvere politsei ja päästeteenistuse hoone, Põhja politseijaoskonna hoone ja Sidetehnika talituse hoone) rajamisega,
- 296 mln krooni Viru vangla rajamisega,
- 275 mln krooni on Eesti Kohtuekspertsi Instituudi hoone rajamisega,
- 222 mln krooni Justiitsministeeriumi büroo ja kohtuhoonete rajamisega ning

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- 154 mln krooni Tallinnas Lasnamäe 2 büroohoone rajamisega.

Potentsiaalseks investeerimiskohustuseks loeme suure tõenäosusega tekkida võivat investeeringut, mis aastaaruande koostamise hetkeks ei ole veel selgunud. Selliste potentsiaalsete tekkida võivate kohustuste hulk hetkel on eeldatavalt kuni 6,3 miljardit krooni. Nimetatud potentsiaalsete investeerimiskohustustest ca:

- 743 mln on seotud Sisekaitseakadeemia rajamisega,
- 544 mln on seotud Haridus- ja Teadusministeeriumi osade riigikoolide ja kutsekoolide rajamisega,
- 506 mln krooni on seotud Siseministeeriumi politsei ja päästeteenistuse hoonete rajamisega,
- 525 mln krooni on seotud Tallinnas Suur-Ameerika 1 hoone väljaarendamisega,
- 584 mln krooni Tallinnas Lubja 4 hoone rajamisega Eesti Maksu- ja Tolliameti tarbeks ning
- 218 mln on seotud Keila-Joa lossi renoveerimisega.

Kõiki investeeringuid on plaanis finantseerida suuremas osas (va osad „Koolid korda” projekti hooned) ühe-kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe-kolmandiku ulatuses võõrvahenditest.

Investeeringukohustuste ja potentsiaalsete investeerimiskohustuste orienteeruv realiseerumistähtaeg on kuni 4 aastat.

LISA 15. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2006 jagunes Ettevõtte aktsiakapital 1 591 879 nimeliseks lihtaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni, millest Äriregistris oli registreeritud 1 590 199 lihtaktsiat. 10. mail 2007. a. registreeriti Ettevõtte aktsiakapitaliks 1 591 879 tuhat krooni.

Sissemaksed aktsiakapitali toimuvad nii rahaliste kui mitterahaliste sissemaksetena. 2007. aastal tehti vaid mitterahalisi sissemakseid Eesti Vabariigile kuulunud kinnistute üleandmise teel 122 536 tuhande krooni väärtuses (sh. mets väärtuses 215 tuhat krooni), millest Äriregistris on 2007. aasta jooksul registreeritud uusi aktsiaid 47 340 tuhande krooni väärtuse ning arvele võtud ülekurs 777 krooni. 14 995 tuhande krooni väärtuses üle antud kinnistute eest uute aktsiate emiteerimise otsus võeti vastu juba 2006. aastal.

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

2007. aastal on emiteeritud kokku 107 540 aktsiat nominaalväärtusega 1 000 krooni vastavalt järgnevatele Vabariigi Valitsuse korraldustele:

- 22. veebruar 2007 nr 128 emiteerida 47 100 aktsiat;
- 16. august 2007 nr 374 emiteerida 240 aktsiat;
- 20. september 2007 nr 417 emiteerida 60 200 aktsiat.

15. novembri 2006. aasta otsusega otsustas ainuaktsionär vähendada RKAS-i aktsiakapitali 273 477 tuhande krooni võrra 273 477 aktsia, nimiväärtusega 1 000 krooni, mitterahalise väljamakse tegemise kaudu, millega RKAS annab Eesti Vabariigile üle Pärnus Ristiku 1

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

asuvat kinnistut koormav hoonestusõigus (sõlmitud SA-ga Pärnu Haigla). Vara anti riigile üle 23. augustil 2007. aastal.

Nimetatud tehinguga vähendati eelnevatel aastatel objektilt tekkinud kahjumi 20 381 tuhande krooni võrra, mis lisati omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale. Lisaks tagastati riigile põhivara soetamisel tagasisaadud käibemaksu kokku summas 29 570 tuhat krooni, millest rahavooliselt 2007. aastal tasuti 28 837 tuhat krooni.

31. detsembril 2007 jaguneb Ettevõtte aktsiakapital 1 440 937 lihtaktsiaks, millest Äriregistris on registreeritud 1 380 737 lihtaktsiat.

2007. aastal kuulutati välja dividende summas 30 000 tuhat krooni (2006. a: 25 000 tuhat krooni). Dividendide väljakuulutamise seoses tekkis ettevõttel tulumaksukulu summas 8 462 tuhat krooni (2006. a: 7 468 tuhat krooni), mis on kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna. 2007. aastal väljakuulutatud dividendid on kõik välja makstud.

LISA 16. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 179 097 tuhat krooni. Võttes arvesse Äriseadustikus ettenähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist ehk antud juhul 3 343 tuhat krooni kohustuslikku reservkapitali, on maksimaalne võimaliku tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu ülejäänud jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 36 908 tuhat krooni (2008. aastal on väljamakstud dividendide maksumäär 21/79). Seega saaks dividendidena maksimaalselt välja maksta 138 846 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 2007.a.

LISA 17. MÜÜGITULU

tuhandetes kroonides

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

	2007	2006
Tulud üürist ja vahendatud teenustest (EMTAK: 6820)	218 117	184 623
Kinnisvara müük	0	3 150
Muu vara müük	0	37
Kokku	218 117	187 810

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 18. MUUD ÄRITULUD

tuhandetes kroonides

Muu äritulu jaguneb järgnevalt:

	2007	2006
Kasum põhivara müügist	52 290	31 939
Viivise- ja trahvitulud	864	328
Muud äritulud	1 598	250
Kokku	54 752	32 517

LISA 19. ÄRIKULUD

tuhandetes kroonides

Ärikulud jagunevad järgnevalt:

	2007	2006
Haldustegevusega seotud kulu		
Kinnisvara haldamine	1 685	1 938
Tehnohooldus ¹	15 834	12 136
Heakord ²	24 212	19 782
Omanikukohustused	2 977	1 375
Kommunaalteenused ³	43 105	41 134
Tugiteenused ⁴	9 743	19 887
Müüdud kinnisvara soetusmaksumus	0	665
Tööjõu kulud	10 813	8 793
sh palk ja sotsiaalmaksud	11 036	8 858
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	-223	-65
Amortisatsioonikulu	60 541	49 933
Muud kulud	2 020	1 307
Haldustegevusega seotud kulu kokku	170 930	156 950
Arendustegevusega seotud kulud		
Arenduskulud	907	2 506
Tööjõu kulud	2 468	3 974
sh palk ja sotsiaalmaksud	13 478	11 013
sh kapitaliseeritud tööjõu kulud	-11 010	-7 039
Muud kulud	2 325	1 790
Arendustegevusega seotud kulud kokku	5 700	8 270
Üldhalduskulud		
Tööjõu kulud	13 019	11 360
Amortisatsioonikulu	327	354
Muud kulud	5 388	4 578
Üldhalduskulud kokku	18 734	16 292

¹ Tehnohoolduse kulud on tõusnud seoses objektide arvu kasvuga.

² Heakorra kulude kasvu põhjustas teenuse hinna kallinemine, lisanduv koristuspind on olnud minimaalne.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

³ Heakorra kulude kasvu põhjustas teenuse hinna kallinemine.

⁴ Turvateenuse kui tugiteenuse ühe põhilise komponendi hind kallines, kuid summaarselt tugiteenuste osakaal vähenes. 2006. aastal sisaldasid tugiteenustes 13 240 tuhande krooni väärtuses piiripunktides tehtud remonttööd, mis on samas perioodis Maksu- ja Tolliameti poolt ka kinni makstud.

LISA 20. KASUTUSRENT

tuhandetes kroonides

Ettevõtte rentnikuna

Ettevõttel oli sõlmitud ruumide, autode ja kontoriseadmete kasutusrendilepingutest tulenev rendikulu kokku 2007. aastal 1 612 tuhat krooni ja 2006. aastal 1 311 tuhat krooni. Võrreldes 2006. aastaga on kulu suurenenud seoses lisandunud autode mittekatkestatavate kasutuse rendi lepingute sõlmimisega. Järgnevatel aastatel suureneb rendikulu veelgi, kuna sõlmitud on lisaks mitmeid autode kasutuse rendi lepinguid.

Saadud hoonestusõiguste eest tasuti hoonestusõiguse aastatasu 2007. aastal 206 tuhat krooni ja 2006. aastal 221 tuhat krooni.

Sõlmitud mittekatkestatavate kasutusrendilepingute kohaselt peab Ettevõtte tasuma rendimakseid järgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Alla 1 aasta	2 483	1 090
1-5 aastat	4 444	1 258
Kokku rendimaksed	6 927	2 348

Ettevõtte rendileandjana

RKAS rendib kasutuse rendi tingimustel välja järgmiseid materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute objekte:

	Maa	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31. detsember 2006				
Soetusmaksumus	61 289	1 306 432	37 688	1 405 409
Akumuleeritud kulum	0	-115 803	-15 677	-131 480
Jääkmaksumus	61 289	1 190 629	22 011	1 273 929
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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saadud ja saadaolev tulu antud kasutusrentidest on järgmine:

	31.12.2007	31.12.2006
Saadud kasutusrenditulu	183 291	143 143
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
Alla 1 aasta	199 651	158 742
1-5 aastat	821 221	735 502
Üle 5 aasta	2 686 520	1 738 172
Järgmiste perioodide renditulu kokku	3 707 392	2 632 416

LISA 21. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

tuhandetes kroonides

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

Riigi Kinnisvara AS-i aktsionäriks on Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kui RKAS aktsiate valitseja näol. Seotud osapoolteks on seega iga ministeerium ja Riigikantselei oma valitsemis- ja haldusala ulatuses ning põhiseaduslikud institutsioonid – Riigikogu, Vabariigi President, Riigikontroll, õiguskantsler ja Riigikohus. Samuti on seotud osapoolteks kohalikud omavalitsused (edaspidi ka „KOV”) oma valitsemis- ja haldusala ulatuses ning muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud.

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

	2007	2006
Müügid		
Rahandusministeerium	9 690	9 071
Põhiseaduslikud institutsioonid	3 900	1 961
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	164 619	150 499
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	34 295	17 965
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	1 269	1 237
Kokku	213 773	180 733

	2007	2006
Ostud (sh. põhivara ost)		
Rahandusministeerium	51	67
Põhiseaduslikud institutsioonid	0	1
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	37 589	22 006
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	9 876	9 223
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	153	176
Kokku	47 669	31 473

Finantstulud- ka kulud

Tütarettevõtte	-36	0
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	354	-396
Kokku	318	-396

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded		
Põhiseaduslikud institutsioonid	0	7
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	43 443	28 037
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	33 819	20 265
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	12	6
Kokku	77 274	48 315

Kohustused

Rahandusministeerium	1	943
Ministeeriumid, sh valitsemis- ja haldusala	27 836	4 063
KOV, sh valitsemis- ja haldusala	44 785	42 007
Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud	24	90
Kokku	72 646	47 103

Aprillirahutuste kulutuste katteks sai RKAS Rahandusministeeriumilt hüvitust 209 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmed said aruandeaastal tasu (palk ja preemia) kogusummas 2007. aastal 4 805 tuhat krooni, 2006. aastal 4 569 tuhat krooni. Ettevõttel on potentsiaalne tekkida võiv lahkumiskompensatsioonikohustus juhatuse liikmete tagasikutsumisel nõukogu algatusel, mis on brutotasudena 915 tuhat krooni.

LISA 22. 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 viis õppehoonet, kaks sööklahoonet, kaks spordihoonet ja üks lasteaed - algkooli hoone. 2007. aasta jooksul rekonstrueeriti nimetatud lepingute alusel kaks koolihoonet, ehitati üks uus spordihoone ja üks lasteaed-algkooli hoone ning tehti muid laiendus ja renoveerimistöid. Eelpool nimetatud spordihoonetest üks osteti aruandeaastal kohaliku omavalitsuse poolt välja.

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

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 kvalifitseeru, siis aruandeaasta jooksul ei ole PPP-projektidele vastavaid lepinguid juurde sõlmitud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

PPP-projektide raames arvestatud tulud ja kulud on järgmised:

	2007	2006
Arvestatud tulud		
Müügitulu	30 050	11 605
Kokku	30 050	11 605
Arvestatud kulud		
Ostetud kaubad ja teenused	4 392	2 569
PPP-varade amortisatsioonikulu	13 368	4 990
Muud ärikulud	30	0
Pikaajalise diskonteeritud kohustuse intressikulu	1 037	1 007
Kokku	18 827	8 566

PPP-projektide raames saadud ja makstud raha on järgmine:

	2007	2006
Laekumised		
Üüritulu ja osutatud teenused	30 050	10 280
Saadud ettemaksed	996	2 307
Remondikulude reserv (lisa 11)	908	632
Sihtfinantseerimine (lisa 13)	0	943
Põhivara müük	4 396	0
Kokku	36 350	14 162
Väljaminekud		
Ostetud kaubad ja teenused	4 392	2 569
Soetatud põhivara	243 315	249 650
Kokku	247 707	252 219

Lisaks eelnevale on seisuga 31. detsember 2007 aasta ettevõtte bilansis põhivara koosseisus (vt lisa 7) arvel diskonteeritud hoonestusõiguse tasud kokku summas 35 435 tuhat krooni (2006 a.: 34 294 tuhat krooni), mille tasumise kohustus saabub hiljemalt hoonestusõiguse 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 2007. aasta seisuga on 35 144 tuhat krooni (2006 a.: 34 107 tuhat krooni).

* * *

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Riigi Kinnisvara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Riigi Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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.

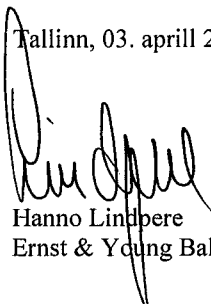
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Riigi Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 03. aprill 2008



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

Translation of the Estonian Original

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of Riigi Kinnisvara AS

We have audited the financial statements of Riigi Kinnisvara AS, which comprise the balance sheet as of 31 December 2007, the statements of income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes. The audited financial statements, which we have identified on the accompanying pages, are enclosed with the current report.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the Estonian generally accepted accounting principles. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

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

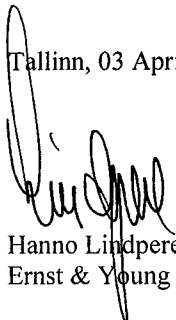
An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or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

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

Opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Riigi Kinnisvara AS as of 31 December 2007, 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 2008



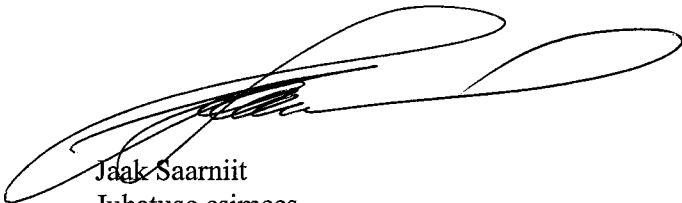
Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

RIIGI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

RIIGI KINNISVARA AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 66 865 125 krooni järgmiselt:

eraldised kohustuslikku reservkapitali	3 343 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	63 522 125 krooni



Jaak Saarniit
Juhatuse esimees

03. aprill 2008

RIIGI KINNISVARA AS

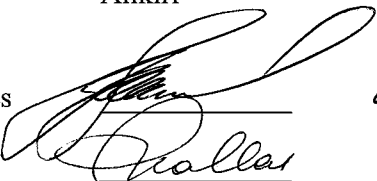
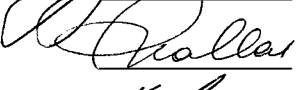
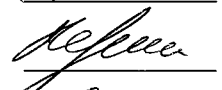
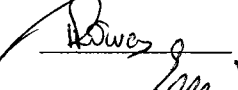
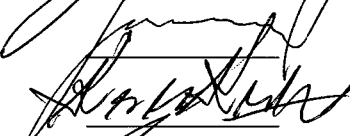
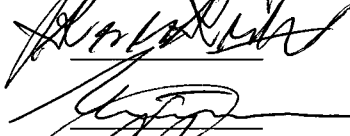
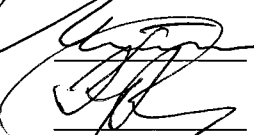
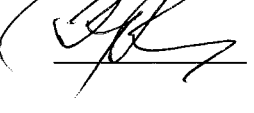
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 03. aprillil 2008 koostanud RIIGI KINNISVARA AS tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

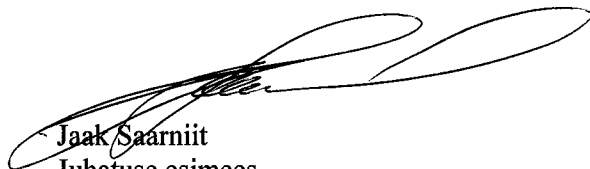
RIIGI KINNISVARA AS nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Käesolevaga kinnitame majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Jaak Saarniit	juhatuse esimees		<u>03.04.08</u>
Piia Kallas	juhatuse liige		<u>03.04.08</u>
Heikki Ojamaa	juhatuse liige		<u>03.04.08</u>
Elari Udam	juhatuse liige		<u>03.04.08</u>
Taavi Rõivas	nõukogu esimees		<u>17.04.08</u>
Jüri Eerik	nõukogu liige		<u>17.04.08</u>
Rein Järvelill	nõukogu liige		<u>17.04.08</u>
Kaie Karniol	nõukogu liige		<u>17.04.08</u>
Kalev Kukk	nõukogu liige		<u>17.04.08</u>
Meelis Niinepuu	nõukogu liige		<u>17.04.08</u>
Keit Pentus	nõukogu liige		<u>17.04.08</u>

Riigi Kinnisvara AS aktsiate omanike nimekiri
(vastavalt Äriseadustiku § 334 lg 2 ja § 233 lg 1)

Aktsionäri nimi:	Eesti Vabariik (Rahandusministeeriumi kaudu), 100% aktsiatest
Aktsionäri aadress:	Suur-Ameerika 1, Tallinn 15006
Aktsionäri registrikood:	70000272
Aktsia liik ja nimiväärtus:	lihtaktsiad, nimiväärtusega 1 000 krooni Aktsiate arv 29.04.2008.a. seisuga 1 443 535, koguväärtuses 1 443 535 000 krooni
Aktsiate märkimise aeg:	vastavalt ainuaktsionäri otsustele ja mitterahalise/rahalise sissemakse lepingutele
Aktsiate omandamise aeg:	vastavalt ainuaktsionäri otsustele ja mitterahalise/rahalise sissemakse lepingutele



Jaak Saarniit
Juhatuse esimees
29.aprill 2008.a.

RIIGI KINNISVARA AKTSIASELTS
Tallinn, Tartu mnt 85, registrikood äriregistris 10788733

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuaktsionäri otsus

29.aprill 2008.a.
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
Tartu mnt 85, Tallinn

- 1. Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2007.a. majandusaasta aruande kinnitamine**
- 2. Kasumi jaotamise otsus**

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuaktsionär Eesti Vabariik, mida esindab Rahandusministeeriumi poolt rahandusminister Ivari Padar (häälte arv 1 443 535, mis moodustab 100% kõigist aktsiatega määratud häälest)

tuginedes „Äriseadustiku” § 278, § 305, § 334 lg 1 ja § 335 lg 1 ning „Riigi eraõiguslikes juriidilistes isikutes osalemise seaduse” § 4 lg 2,

võttis vastu alljärgnevad otsused:

1. Kinnitada Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2007.a. majandusaasta aruanne (lisatud).
2. Jaotada 2007.a. puhaskasum summas 66 865 125 krooni alljärgnevalt:

- kohustuslikku reservkapitali	3 343 000 krooni
- eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	63 522 125 krooni
- dividendideks	0 krooni

.....
Ivari Padar
Rahandusminister

