

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

04 -05- 2005

34e

Riina Iher

KONTROLLITUD

RIIGI KINNISVARA AS

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2004 lõppenud
majandusaasta kohta*

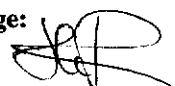
RIIGI KINNISVARA AS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

MAJANDUSAASTA ARUANNE

04 -05- 2005

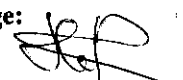
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Äriühingu nimetus	RIIGI KINNISVARA AS
Äriregistri number	10788733
Aadress	Suur-Ameerika 1 10122 Tallinn
Telefon	+372 611 3220
Faks	+372 611 3533
E-mail	info@rkas.ee
Veebilehekül	www.rkas.ee
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek



SISUKORD

04-05-2005

JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	9
BILANSID.....	9
KASUMIARUANDED	11
RAHAVOOGUDE ARUANDED	12
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	14
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	14
LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD	18
LISA 3. VARUD	18
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÛTARETTEVÕTJASSE ...	18
LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED	19
LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD	20
LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	22
LISA 8. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD ..	23
LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	23
LISA 10. ERALDISED JA POTENTSIAALSED KOHUSTUSED	24
LISA 11. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED	24
LISA 12. AKTSIAKAPITAL.....	25
LISA 13. MÜÜGITULU	25
LISA 14. RENDITUD VARAD.....	25
LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	26
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	27
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	28
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS INGLISE KEELES	29
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	30



JUHATUSE DEKLARATSIOON

04-05-2005

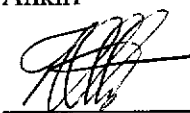
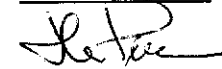
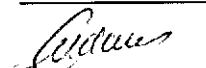
Juhatus on koostanud RIIGI KINNISVARA AS (edaspidi ka "RKAS" või "Ettevõte") raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

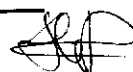
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt RKAS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad RKAS varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil RKAS seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 08. aprillil 2005.

Juhatuse hinnangul on RIIGI KINNISVARA AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Tiit Ottis	juhatuse esimees		<u>13.04.2005</u>
Roman Kolosov	juhatuse liige		<u>13.04.2005</u>
Heiki Puusaar	juhatuse liige		<u>13.04.05</u>
Elari Udam	juhatuse liige		<u>13.04.05</u>



TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

04-05-2005

2004. aasta oli Riigi Kinnisvara AS-ile edukas – müügitulu kasvas võrreldes eelmise aastaga 40% 157,7 miljoni kroonini, sealhulgas kasvas renditulu aastaga 27% 106,9 miljoni kroonini ja varade realiseerimine tõusis 79% 50,9 miljoni kroonini. Ettevõtte puhaskasum suurenes 35% ja oli aruandeaastal 36,4 mln krooni võrreldes 2003. aasta 26,9 miljoni krooniga. Aasta lõpu seisuga on RKAS-i omanduses olevate kinnistute üldpind 204 525 m².

Oluliseks tähtsündmuseks 2004. aastal oli RKAS-i jaoks Riigikogu poolt vastu võetud seadus suurendada sihtotstarbeliselt Riigi Kinnisvara AS-i aktsiakapitali 600 miljoni krooni võrra, eesmärgiga pakkuda kohalikele omavalitsustele lisavõimalust muuta RKAS-i abil koolimajad kõigile nõuetele vastavaks.

RKAS-il on kaks põhitegevusala, milleks on kinnisvarahaldus ja -arendus. Järgnevalt käsitleme meie tegevusvaldkondi lähemalt.

Kinnisvarahaldus

RKAS haldab oma kinnisvara ise. Kuna ettevõttele kuuluv kinnisvara paikneb üle Eesti, siis on haldusosakonnal regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga, millest enamus on büroo- ja kohtuhooned. Meil on kinnisvarahaldurid Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus. Kuigi meie vara paikneb üle Eesti, on 75% hoonetest siiski Tallinnas.

Kokku on valitsus RKAS-ile senise tegevuse jooksul üle andnud 98 objekti. 2004. aastal andis Vabariigi Valitsus meile üle aktsiakapitali laiendamise teel 6 objekti koguväärtuses 7,4 mln krooni, sealhulgas ka Tallinna Vangla ja Murru Vangla, millele alustasime alates 2005. aasta jaanuarist haldus- ja hooldusteenuse pakkumist.

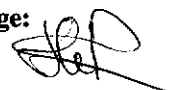
RKAS jälgib pidevalt oma kinnisvaraportfelli ja realiseerib oma tegevuseks mittevajalikud kinnistud. 2004. aastal müüdi 7 kinnistut kogusummas 39,8 miljonit krooni. Kõik müügid toimuvad avaliku kirjaliku enampakkumise teel.

RKAS-i haldusportfellis olevate hallatavate hoonete üldpind oli 31. detsembri 2004 seisuga 175 021 m². Üüritavat pinda on 149 742 m², millest välja on üüritud 145 253 m² (vakants 3%).

Kuni 2500 m² suletud netopinnaga hoonete maht rendiportfellis oli 2004. aasta lõpuks 69 %, 2003. aastal oli osakaal 67 %. Võrreldes 2003. aastaga kasvas 2004. aastal 2501-5000 m² suletud netopinnaga hoonete arv rendiportfellis ühe protsendi võrra ning üle 5000 m² suletud netopinnaga hoonete arv vähenes 3% võrra.

Suurimad kliendid 2004. aastal välja üüritud pinna alusel olid:

- Justiitsministeerium - 31 objekti, 45 970 m²
- Rahandusministeerium - 14 objekti, 35 429 m²
- Siseministeerium - 10 objekti, 39 853 m²
- Muud kliendid - 3 objekti, 24 001 m², sh Pärnu Haigla 16 039 m²



TEGEVUSARUANNE
31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

04-05-2005

Kinnisvaraarendus

2004. aasta jooksul renoveerisime ja andsime klientide kasutusse kuus objekti. Kokku valmis objekte 341 miljoni krooni väärtuses. Olulisim nendest oli Pärnu Haigla valmimine novembris 2004, kus patsiente saab teenindada üle 27 000 m² pinnal.

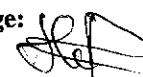
Alljärgnevas tabelis on toodud 2004. aastal valminud objektide investeeringud ja üürihinnad:

Objekt	Raamatupidamislik soetusmaksumus (kr)	(ankur)üürihinnad
1. Mai 2, Narva	11 834 115	Narva Linnakohus
Kärdla Kordon, Sadama 26, Kärdla	16 242 563	Piirivalveamet, KMA,
Ristiku 1, Pärnu	236 128 957	Lääne Politseiprefektuur
Tööstuse 52A, Tallinn	20 329 819	Pärnu haigla
Vestervalli 1,3,5,7, Narva	5 785 270	Keskkriminaalpolitsei
Vikerlase 14, Tallinn	50 801 097	Maksu- ja Tolliamet /
Kokku	341 121 821	Veterinaarkontroll
		Põhja Politseiprefektuur

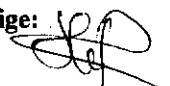
2005. aastal on planeeritud investeerida riigiametnike töötingimuste parandamiseks ja spetsiaalkinnisvara arendusteks ca 400 miljonit krooni. Kokku on kavas investeerida ca 800 miljonit krooni, millest teine pool suunatakse koolide uusehitusteks või renoveerimiseks.

Olulisemad verstapostid arendustegevuses:

- 10.08.2004 sõlmisime ehituse peatöövõtulepingu Merko Ehitus AS-iga Tallinnas Pärnu mnt 7 asuva muinsuskaitse all oleva 4153,6 m² suuruse ringkonnakohtu hoone renoveerimiseks. Tegemist on juba teise RKAS-i ja Justiitsministeeriumi koostöös rajatava kohtuhoonega Tallinnas - 2003. aastal valmis hoone aadressil Tartu mnt 85.
- 29.10.2004 sõlmiti Riigi Kinnisvara AS-i ning Haridus- ja Teadusministeeriumi vahel leping Haapsalu Kutsehariduskeskuse uue hoonetekompleksi rajamiseks Lääne maakonda Ridala valda. Tegemist oli esimese RKAS-i poolt sõlmitud lepinguga, mille eesmärgiks on koolihoone rajamine ja rendile andmine. 8640 m² suuruse hoonetekompleksi ehitustöödega on planeeritud alustada 2005. aasta alguses. Hoonetekompleksi valmimise tähtaeg on 2005. aasta 1. september. Rajatavas kompleksis hakkab õppima kokku kuni 400 õppurit.
- 04.11.2004 allkirjastasid justiitsminister Ken-Marti Vaher, siseminister Margus Leivo ja Riigi Kinnisvara AS-i juhatuse esimees Tiit Ottis koostöökokkuleppe 1000-kohalise kambertüüpi Viru vangla ja arestimaja projekteerimiseks ja ehitamiseks. Sõlmitud kokkuleppe kohaselt kohustub RKAS koostöös Justiits- ja Siseministeeriumiga korraldama läbi riigihanke Viru vanglakompleksi projekteerimise ja ehitamise. Projekteerimise rahvusvaheline riigihange kuulutati välja 2004. aasta novembris. Ehituse peatöövõtu rahvusvaheline riigihange kuulutatakse välja suvel 2005. Vangla valmimine on planeeritud 2007. aasta algusesse.



- 15.11.2004 kirjutasid Riigi Kinnisvara AS-i, FKSM AS-i ja SA Pärnu Haigla esindajad alla Pärnus Ristiku tn 1 asuva haiglahoone üleandmise-vastuvõtmise aktile. Aastakümneid veninud projekt sai hoo sisse, kui 2003. aastal Vabariigi Valitsus otsustas, et hoone ehitab valmis Riigi Kinnisvara AS, kes annab selle pikaajalisele rendile Sihtasutusele Pärnu Haigla. 2003. aasta septembris sõlmiti RKAS-i ja SA Pärnu Haigla vahel hoonestusõiguse leping ja rendileping. Hoone ehituse peatöövõtja oli FKSM AS, peaprojekteerija Eesti Projekt ja sisekujunduse autor Taso Mähar AB Emil Urbel büroost. Ehitustegevusega alustati 15. oktoobril 2003. aastal ja hoone kasutusluba väljastati käesoleva aasta oktoobri lõpus. Tänu konstruktiivsele koostööle tellija ja töövõtja vahel valmis hoone poolteist kuud varem, kui esialgu planeeriti. Uue haiglahoone suletud netopind on 27 058 m² ja haiglas saab olema kokku 320 voodikohta. Koos keldrikorrusega on hoonel kokku 9 korrust, millest viimasel korrusel asuvad tehnilised ruumid. Tegemist on tänaseks hetkeks suurima RKAS-i poolt läbi viidud üksikprojektiga.
- 24.11.2004 võttis Tallinna Linnavalitsus oma istungil vastu Lasnamäe 2 kinnistu detailplaneeringu, millest lähtuvalt planeerib Riigi Kinnisvara AS kinnistule kuni 12-korruselise ärihoone rajamist. Planeeritav uus ärihoone tuleb osaliselt 8-korruseline, osaliselt 11-korruseline ja osaliselt 12-korruseline. Detailplaneeringu koostas arhitektuuribüroo Koot & Koot. Detailplaneeringu kehtestamine jääb aastasse 2005.
- 18.11.2004 sõlmiti RKAS-i ja Siseministeeriumi vahel kavatsuste protokoll seitsme objekti rajamiseks või rekonstrueerimiseks.
- 11.2004 sõlmiti RKAS-i ja Maksu- ja Tolliametiga vahel investeerimiskokkulepe, mille alusel RKAS renoveerib ameti tarbeks Tallinna linnas aadressil Endla 10a asuval kinnistul paikneva hoone (üldpind 2648,9 m²) koos sinna juurde kuuluvate välisrajatistega.

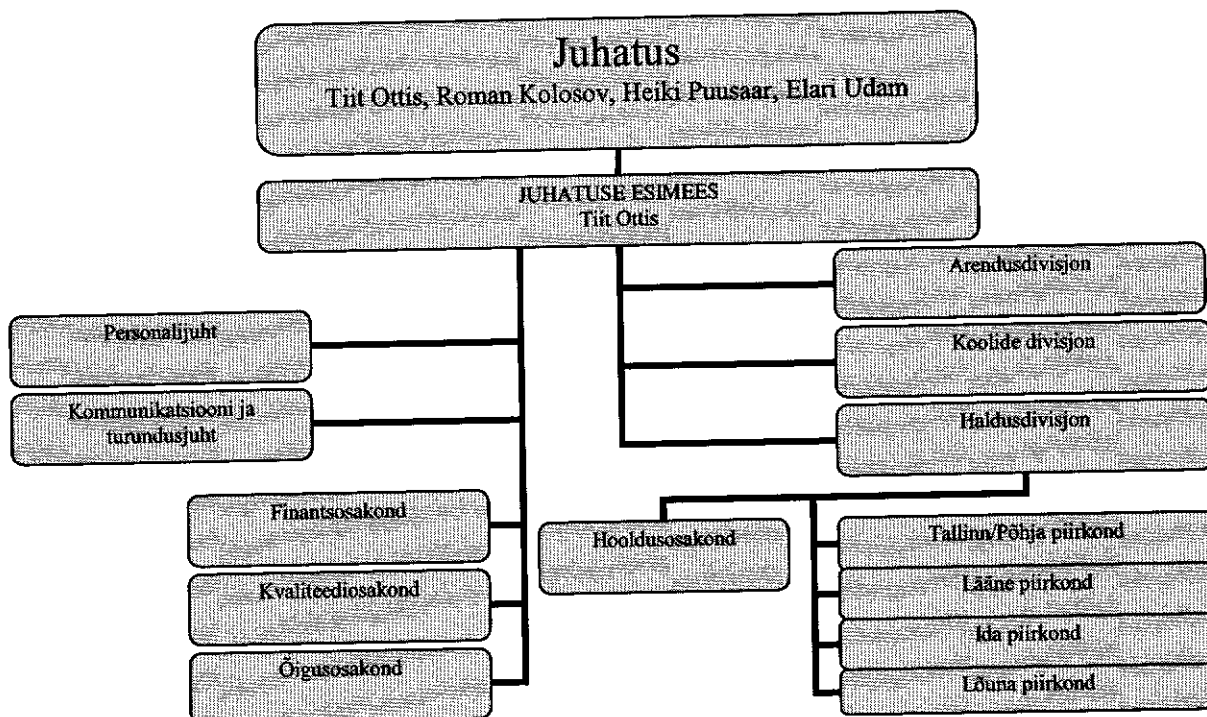


TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

04 -05- 2005

Struktuur ja töötajad



Ettevõtte kuulub 100% riigile ja üldkoosolekul on aktsionäri esindajaks rahandusminister.

RKAS-il on 7-liikmeline nõukogu, millesse 13. aprilli 2005.a seisuga kuulusid Olari Taal (nõukogu esimees, Riigikogu liige), Jaanus Männik (Riigikogu liige), Kalev Kukk, Margus Lantin (Rahandusministeeriumi riigivara talituse juhataja kt), Eva Vanamb (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna juhataja), Vello Väinsalu (ELKE Grupi AS-i juhatuse esimees) ja Ralf Öng (Esma Auto AS-i juhataja).

2004. aasta suvel täitus 3 aastat juhatuse liikmete ametilepingutest ja lõppesid juhatuse liikmete Enn Teimann (esimees), Taivo Kendla ja Heino Viik volitused. RKAS-i nõukogu otsusega kuulutati välja uute juhatuse liikmete konkurss ning 2004. aasta lõpu seisuga on uued juhatuse liikmed Tiit Ottis (juhatuse esimees), Roman Kolosov, Elari Udam ja Heiki Puusaar. Roman Kolosov vastutab arendus- ja ehitusvaldkonna eest ning juhib arendusdivisjoni, Elari Udam vastutab haldus- ja hooldusvaldkonna eest ning juhib haldusdivisjoni ja Heiki Puusaar vastutab finantsvaldkonna eest ning juhib finantsosakonda.

Ettevõtte on 2004. aasta detsembris toimunud struktuurimuudatuse järgselt kolm põhitegevusega seotud divisjoni: haldusdivisjon, koolide divisjon ja arendusdivisjon ning kolm tugiosakonda – finantsosakond, kvaliteediosakond ja õigusosakond. Juhatuse alluvuses töötavad kommunikatsiooni- ja turundusjuht ning personalijuht.

TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

04-05-2005

31. detsember 2004 seisuga töötas ettevõttes kokku 79 inimest, neist keskkontoris 32, sh 4 juhatuse liiget. Aasta keskmine töötajate arv oli 80 inimest.

2004. aasta eest arvestati nõukogu liikmetele töötasu kokku 234 400 krooni ja juhatuse liikmetele 4 352 349 krooni. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal on 7 964 465 krooni.

Väljavaated 2005. aastaks

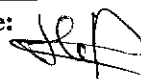
Meie 2005. aasta peamised eesmärgid on avaliku sektori töötajate töötingimuste parendamine ja koolide renoveerimine, rekonstrueerimine ning ehitamine üle terve Eesti.

Investeeringute maht büroohoonetesse ja eriotstarbelistesse ehitistesse on ligi 400 miljonit krooni. Suuremateks arendusobjektideks 2005. aastal on Viru vangla, endise Patarei vangla-ala, Fonne maja (Lubja 4, Tallinn) ning Suur-Ameerika 1, Tallinn lisamaht. Töösolevad projektid on Taebla Kutsehariduskeskuse ehitamine, Rahandusministeeriumi hoone (Suur-Ameerika 1) rekonstrueerimine, EKEB-i hoone Kohtla-Järvel.

Alates 2005. aasta jaanuarist anname kohalikele omavalitsustele lisavõimaluse RKAS-i kaasabil renoveerida koolimajad tänapäeva nõuetele vastavaks. RKAS pakub koolipidajatele koolide kordategemisel eeskätt ehitusteenust, millega võtab endale kõik ehitusriskid. Ehitamist või renoveerimist finantseeritakse riigi poolt aktsiakapitali pandud vahenditest ja kaasatavatest võõrvahenditest. Koolide korrastamiseks oleme 2005. aastal planeerinud 400 miljonit krooni.



Tiit Ottis
Juhatuse esimees



RIIGI KINNISVARA AS

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

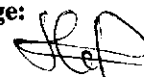
Deloitte & Touche

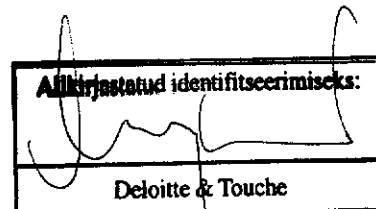
Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

04 -05- 2005

VARAD	Lisa	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	670 173 994	288 509 377
Nõuded ostjate vastu Ostjatele laekumata arved		2 187 058	3 154 288
Mitmesugused nõuded Muud lühiajalised nõuded	5	1 543 937	3 822
Viitlaekumised Intressid		182 751	963 316
Muud viitlaekumised		0	57 440
Kokku		182 751	1 020 756
Ettemaksed Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	4 276 409	9 186 096
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		294 447	239 281
Kokku		4 570 856	9 425 377
Varud Materjalid		0	9 075
Ostetud kaubad müügiks	3	1 124 440	0
Kinnisvara müügiks		0	741 311
Kokku		1 124 440	750 386
Käibevara kokku		679 783 036	302 864 006
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud Tütarettevõtja osad	4	39 654	39 574
Mitmesugused pikaajalised nõuded	5	9 142 530	0
Kokku		9 182 184	39 574
Kinnisvarainvesteeringud	6	969 736 666	653 076 442
Materiaalne põhivara	7		
Masinad ja seadmed		598 749	431 427
Muu materiaalne põhivara		389 980	322 933
Akumuleeritud põhivara kulum		-397 201	-191 328
Lõpetamata ehitus		30 188 724	73 904 331
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		1 442 498	9 559 642
Kokku		32 222 750	84 027 005
Põhivara kokku		1 011 141 600	737 143 021
VARAD KOKKU		1 690 924 636	1 040 007 027



RIIGI KINNISVARA AS**BILANSID****SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003**Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

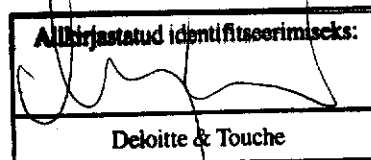
04-05-2005

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		519 763	1 527 018
Võlad tarnijatele		36 555 637	29 490 267
Maksuvõlad	8	1 284 543	1 319 009
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		1 287 452	1 189 941
Muud viitvõlad		670 538	90 625
Kokku		1 957 990	1 280 566
Lühiajalised eraldised	10	461 277	0
Lühiajalised kohustused kokku		40 779 210	33 616 860
Kohustused kokku		40 779 210	33 616 860
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	12	973 329 000	500 077 000
Registreerimata aktsiakapital		607 400 000	473 250 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		1 703 000	357 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		31 360 167	5 776 298
Aruandeaasta kasum		36 353 259	26 929 869
Omakapital kokku		1 650 145 426	1 006 390 167
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 690 924 636	1 040 007 027

RIIGI KINNISVARA AS

KASUMIARUANDED

2004. JA 2003. AASTA KOHTA

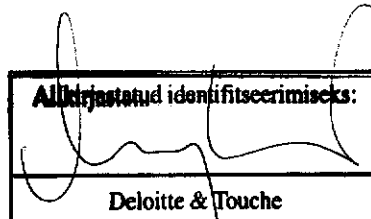


Liikme Linnakohus
Lepinguosakond
ISE TULNUD
04-05-2005

	Lisa	2004 EEK	2003 EEK
Äritulud			
Müügitulu	13	157 742 085	112 510 204
Muud äritulud		335 245	1 498 955
Äritulud kokku		158 077 330	114 009 159
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		78 100 095	50 701 017
Mitmesugused tegevuskulud		3 190 121	3 622 320
Tööjõukulud			
Palgakulu		12 272 860	13 494 408
Sotsiaalmaksud		4 087 877	4 510 487
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6, 7	26 223 063	14 438 909
Muud ärikulud		281	4 506
Ärikulud kokku		123 874 297	86 771 647
Ärikasum		34 203 033	27 237 512
Finantstulud- ja kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtja osadelt	4	80	-3 895
Intressikulud	5	-1 748 559	-2 258 054
Muud finantstulud ja -kulud	2	3 898 705	1 954 306
Finantstulud ja -kulud kokku		2 150 226	-307 643
Aruandeaasta puhaskasum		36 353 259	26 929 869

RIIGI KINNISVARA AS

RAHAVOOGUDE ARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



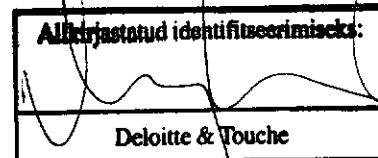
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

	Lisa	2004 EEK	2003-05-2005 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		34 203 033	27 237 512
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum ja väärtuse langus	6, 7	26 223 063	14 438 909
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		967 230	-2 075 205
Mitmesugused nõuded	5	-1 540 115	-3 624
Mitmesugused pikaajalised nõuded	5	-10 890 588	0
Viitlaekumised (va. intressinõue)		57 440	534 734
Ettemaksed		4 854 521	-2 036 253
Varud	3,6	16 436 665	11 839 553
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		-1 007 255	-2 455 832
Võlad tarnijatele (va. investeerimistegevusest)	7	6 168 102	2 419 314
Maksuvõlad		-34 466	215 666
Viitvõlad		677 424	-80 538
Lühiajalised eraldised	10	461 277	0
Kokku rahavood äritegevusest		76 576 331	50 034 236
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetus			
(sh. lõpetamata ehitus ja ettemaksed*)	6,7	-299 356 114	-135 915 167
Materiaalse põhivara soetus	7	-234 369	-299 987
Tütarettevõtja soetus	4	0	-43 469
Saadud intressid		4 679 326	970 621
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-294 911 157	-135 288 002
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		0	43 971 422
Laenude tagasimaksed		0	-100 716 402
Makstud intressid		-501	-2 512 211
Saadud muud finantstulud		0	20 368
Makstud muud finantskulud		-56	0
Aktsiate emiteerimine	12	600 000 000	432 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		599 999 443	372 763 177
Rahavood kokku		381 664 617	287 509 411
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		288 509 377	999 966
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		670 173 994	288 509 377

* 2003. aasta rahavoogude aruandes on võrreldavuse saavutamiseks näidatud kinnisvarainvesteeringute soetusena ka lõpetamata ehitus ja ettemaksed, mis klassifitseeruvad kinnisvarainvesteeringuks.

RIIGI KINNISVARA AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

04-05-2005

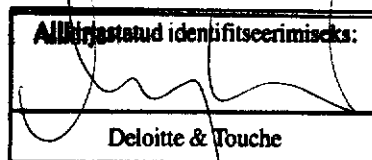
	Aktsia- kapital EEK	Registreeri- mata aktsia- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta puhaskasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2002	486 547 000	13 530 000	0	-1 004 479	7 137 777	506 210 298
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	7 137 777	-7 137 777	0
Reservide moodustamine	0	0	357 000	-357 000	0	0
Aktsiate emissioon	0	473 250 000	0	0	0	473 250 000
Aktsiate registreerimine	13 530 000	-13 530 000	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	26 929 869	26 929 869
31. detsember 2003	500 077 000	473 250 000	357 000	5 776 298	26 929 869	1 006 390 167
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	26 929 869	-26 929 869	0
Reservide moodustamine	0	0	1 346 000	-1 346 000	0	0
Aktsiate emissioon	0	607 402 000	0	0	0	607 402 000
Aktsiate registreerimine	473 252 000	-473 252 000	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	36 353 259	36 353 259
31. detsember 2004	973 329 000	607 400 000	1 703 000	31 360 167	36 353 259	1 650 145 426

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 12.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

RIIGI KINNISVARA AS 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ~~lahtuses~~ 2005. aastal Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

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

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Ostjatelt laekumata arved

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende nüüdisväärtuses.

Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

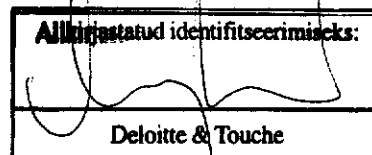
Varud

Varud koosnevad kapitalirendi tingimustel edasimüügiks ostetud kaupadest ja müüki ootavast kinnisvarast.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Lõhjana Linnakohus
Registriosakond

MAJANDUSLISAD TULNUD

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

04-05-2005

Aksiakapitali 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.

Tütarettevõtja osad

Soetatud tütarettevõtja osad on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringule eraldi sõltuvalt selle erinevate osade kasulikest tööigadest järgnevalt:

- Hooned ja ehitised.....2 – 4 %
- Hoonete ja ehitiste kapitaliseeritud parendused....2 – 20 %
- Krundipealsed rajatised.....10 %
- Masinad, seadmed ja tehnosüsteemid.....3 – 20 %
- Sisustus ja muu inventar.....10 - 20 %

Maad ei amortiseerita.

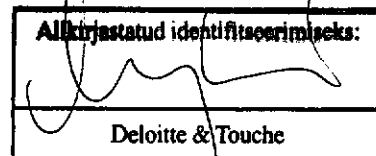
Kinnisvarainvesteeringute parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

2004. aastal viidi läbi analüüs, kus hinnati 1997. aastal ja hiljem renoveeritud mitterahalise sissemaks teel saadud kinnistute tehnoseadmete osakaalu kinnistus ja kulumist ajas ning tõsteti vastavate objektide amortisatsioonimäära keskmiselt 2% -lt 3,9% -le.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Materiaalne põhivara

Tallinn Linnakohus
Kogustrüüskond
KESSE TULNUD

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgnevalt:

- Seadmed.....20 %
- Andmetöötlusseadmed.....30 %
- Kontoriinventar.....20 %

Lõpetamata ehitustena kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute arendusobjekte, sh uusi ja renoveeritavaid kinnisvaraobjekte, kuni reklassifitseerimiseni kinnisvarainvesteeringuteks. Lõpetamata ehituse soetusmaksumus sisaldab endas tegelikke ehitus- või renoveerimisväljaminekuid. Olemasolevate ehitiste renoveerimisega seotud kulutused lisatakse soetamismaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad objekti väärtust kõrgemale tema algselt hinnatud väärtusest.

Lõpetamata ehitus loetakse valminuks peale kasutusloa saamist (uue ehitise ja kapitaalremondi puhul) ja ehitajaga tööde üleandmis-vastuvõtmis akti allakirjutamist. Objekti valmimisel võetakse objekt arvele kas uue kinnisvarainvesteeringu objektina või renoveerimise puhul liidetakse tehtud kulutused olemasoleva kinnisvarainvesteeringu objekti maksumusele.

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.

Kohustused

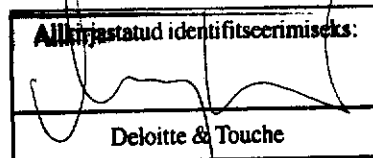
Pikaajaliste kohustustena kajastatakse bilansis kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused kajastatakse lühiajalistena.

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 juhatusel hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

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

04-05-2005

Reservid

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

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide ja rahaturufondi osakute saldosisid.

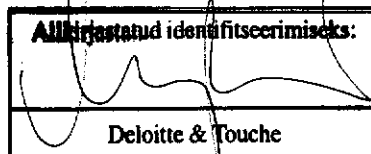
Rahavoogude aruandes näidatud raha ekvivalendid on väga likviidsed, riskivabad ja lühiajalised investeeringud, mida saab vahetult või hiljemalt 3 kuu jooksul realiseerida rahaks.

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Raha ja pangakontode saldod jagunevad järgnevalt:

04-05-2005

	31.12.2004	31.12.2003
	EEK	EEK
Arvelduskontod	782 327	10 459 609
Deposiidid	661 891 667	253 000 000
Rahaturufondi osakud	7 500 000	25 049 768
Kokku	670 173 994	288 509 377
Arvestatud intressitulu	3 898 761	1 875 144

Deposiidid on sõlmitud tähtaegadega üks kuu kuni kuus kuud. 600 miljonit krooni laekus aktsiakapitali rahalisse sissemaksena aasta lõpus ning kasutatakse sihtotstarbeliselt Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud kooliinvesteeringute programmis toodud koolide renoveerimiseks (vt. lisa 11, 12).

LISA 3. VARUD

Seisuga 31. detsember 2004 asusid varud bilansilise maksumusega 1 124 440 krooni SA Pärnu Haigla ruumides paigaldamisel.

LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJASSE

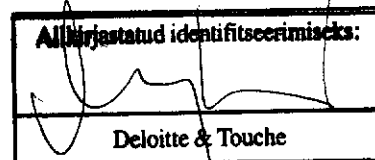
Ettevõtte pikaajalised investeeringud tütaretevõtjasse on kajastatud järgnevalt:

	Tütaretevõtja OÜ PUHAS TUBA EEK Eesti
Asukohariik	
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2002	0
Soetamine	43 469
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:	
Investeeringuobjekti kahjumi osaga korrigeerimine	-3 895
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2003	39 574
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:	
Investeeringuobjekti kasumi osaga korrigeerimine	80
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2004	39 654
Tütaretevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2004	39 654
Osalus seisuga 31.12.2003	100%
Osalus seisuga 31.12.2004	100%
RKAS osa tütaretevõtja omakapitalist seisuga 31.12.2004	39 654

Tütaretevõtja OÜ PUHAS TUBA asutati RKASi poolt 4. augustil 2003.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED

Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

04-05-2005

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Pikaajaline intressita kapitalirendi nõue SA Pärnu Haiglale lõpptähtajaga detsember 2019, alusvaluutas EEK. Kapitalirendi korras müüdud vara garanteerimata jääk nominaalväärtuses on 12 379 906 krooni.	10 631 848	0
Pikaajalised nõuded kokku	10 631 848	0
Sealhulgas lühiajaline osa	1 489 318	0
Pikaajaline osa	9 142 530	0

Diskontomääraks on arvestatud 3%, mis on vastavalt pankade poolt avalikule sektorile ja riigi
või kohalike omavalitsuste omanduses olevate äriühingutele pakutav pikaajalise laenu
intressimäär.

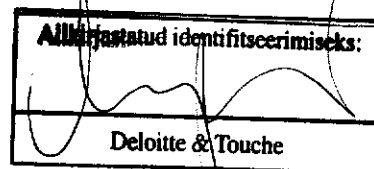
Ülaltoodud pikaajaliste nõuete tagasimaksed nominaalväärtuses jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	1 489 318
1-5 aastat	5 941 124
Üle 5 aasta	4 949 464
Kokku	12 379 906

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

04-05-2005

	EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2002	506 260 822
Soetamine*	33 814 620
Ümberklassifitseerimine	
materiaalsest põhivarast*:	
Soetamine	43 667 984
Parendused	92 136 446
31. detsember 2003	675 879 872
Soetamine	12 986 132
Ümberklassifitseerimine	
materiaalsest põhivarast:	
Soetamine	308 679 558
Parendused	37 822 443
Ümberklassifitseerimine	
varudeks	-17 752 729
31. detsember 2004	1 017 615 276
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2002	8 497 434
Kulum	14 305 996
31. detsember 2003	22 803 430
Kulum	26 017 190
Ümberklassifitseerimine	
varudeks	-942 010
31. detsember 2004	47 878 610
Jääkmaksumus	
31. detsember 2003	653 076 442
31. detsember 2004	969 736 666

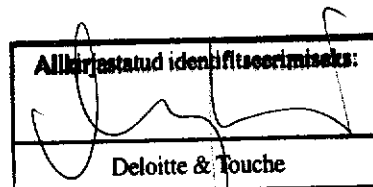
* 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande kinnisvarainvesteeringute liikumise tabelis olid soetamine ja ümberklassifitseerimine põhivarast näidatud netosummas.

2004. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringutest on 7 402 000 krooni väärtuses saadud kinnistuid aktsiakapitali mitterahaliste sissemaksete teel.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Lisaks kinnisvarainvesteeringutes arvel olevatele kinnistutele on RKAS kasuks seatud järgmised hoonestusõigused:

04-05-2005

- Kohtu 8, Tallinn vastavalt VV 11. juuni 2002 korraldusele nr. 391-k;
- Vasknarva kordon vastavalt VV 2. juuli 2002 korraldusele nr. 435-k;
- Pärnu mnt. 7, Tallinn vastavalt VV 9. oktoobri 2002 korraldusele nr. 651-k;
- Ristiku 1, Pärnu vastavalt RKAS ja SA Pärnu Haigla vahel 26. septembril 2003 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingule.

Hoonestusõiguse tasu on makstud 2003. aastal 40 566 krooni ja 2004. aastal 44 162 krooni.

Alates 2005. aastast lisatakse investeeringutele ka objektide valmimisega otseselt seotud töötajate tööjõukulud, sealjuures on 31. detsember 2004 seisuga ehitusjärgus olevatele objektidele kapitaliseeritud palgakulusid 278 354 krooni ja sotsiaalmakse 93 230 krooni.

RKAS teenis kinnisvarainvesteeringutelt üüritulu 2004. aastal 97 620 769 krooni ja 2003. aastal 77 198 449 krooni.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, sh. haldus- ja hoolduspersonali palgakulu, olid 2004. aastal 75 510 788 krooni ja 2003. aastal 62 857 504 krooni.

RIIGI KINNISVARA AS**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Allkirjastatud identifitseerimisnõus:

Deloitte & Touche

Tallinna Linnavalitsuse
registriesakond**SISSE TULNUD****LISA 7. MATERIAALNE PÕHIVARA**

04-05-2005

	Masinad ja seadmed EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed põhivara eest EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus					
31. detsember 2002	300 812	153 561	49 260 133	19 079 082	68 793 588
Soetamine*	130 615	169 372	140 064 486	10 864 702	24 944 185
Ümber- klassifitseerimine kinnisvara- investeeringuks*	0	0 -115 420 288		-20 384 142	-9 519 440
31. detsember 2003	431 427	322 933	73 904 331	9 559 642	84 218 333
Soetamine	167 322	67 047	289 363 297	5 305 953	294 903 619
Ümber- klassifitseerimine kinnisvara- investeeringuks	0	0 -333 078 904		-13 423 097	-346 502 001
31. detsember 2004	598 749	389 980	30 188 724	1 442 498	32 619 951
Akumuleeritud kulum					
31. detsember 2002	47 567	10 848	0	0	58 415
Kulum	96 555	36 358	0	0	132 913
31. detsember 2003	144 122	47 206	0	0	191 328
Kulum	134 968	70 905	0	0	205 873
31. detsember 2004	279 090	118 111	0	0	397 201
Jääkmaksumus					
31. detsember 2003	287 305	275 727	73 904 331	9 559 642	84 027 005
31. detsember 2004	319 659	271 869	30 188 724	1 442 498	32 222 750

* 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande materiaalse põhivara liikumise tabelis olid soetamine ja ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks näidatud netosummas.

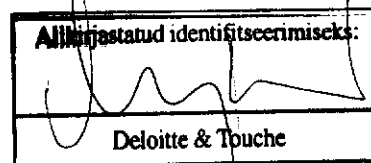
Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2004 seisuga tarnijatele tasumata arveid summas 23 773 957 krooni. Samas on 2004. aastal tarnijatele tasutud 22 876 689 krooni 2003. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.

31. detsember 2003 seisuga oli tarnijatele tasumata arveid summas 22 876 689 krooni ning 2003. aastal tasuti tarnijatele 14 048 048 krooni 2002. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



LISA 8. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD SISSE TULNUD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

04-05-2005

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	4 276 409	7 479 716
Deklareerimata tulevaste perioodide käibemaks	0	1 706 380
Kokku	4 276 409	9 186 096
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	473 755	456 639
Sotsiaalmaks	730 191	784 987
Töötuskindlustusmakse	24 303	25 482
Kogumispensioni makse	28 004	17 708
Ettevõtte tulumaks	18 829	34 059
Maamaks	9 461	134
Kokku	1 284 543	1 319 009

LISA 9. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 24/76 väljamakstud dividendi summalt.

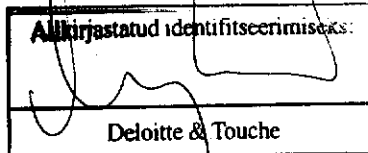
Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2004 moodustas 67 713 426 krooni. Võttes arvesse kasumi jaotamise ettepanekut, mille kohaselt eraldatakse kohustuslikku reservkapitali 1 818 000 krooni, on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 20 809 082 krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 10. ERALDISED JA POTENTSIAALSED KOHUSTUSED

Lühiajalise eraldisena on bilansis kajastatud 18. oktoobril 2004 jõustunud Tallinna Linnakohtu otsus, millega OÜ Terve Toitlustamine ja Ko kasuks on välja mõistetud 461 277 krooni Tallinnas Endla 15 asuvates ruumides tehtud parenduste hüvitamiseks. RKAS on otsuse peale esitanud apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule. Aastaaruande koostamise ajaks ei ole istungit veel toimunud.

Potentsiaalse kohustusena eksisteerib AS Sangari nõue summas 6 297 000 krooni. Kohustus tekkis seoses Tallinnas Suur - Karja 17/19 asuva kinnistu müügiga juulis 2004. aastal, kus uus omanik ütles AS -le Sangar üles temaga sõlmitud üürilepingu ning AS Sangar nõuab tekkinud kahju hüvitamist RKAS-i poolt.

Aastaaruande koostamise seisuga on käimas kirjavahetus vaidluse poolt seisukohtade selgitamiseks. RKAS leiab, et nõue on suuremas osas vaieldav ja kahju hüvitamise nõudmiseks sellises ulatuses kindlasti alust ei ole.

LISA 11. INVESTEERIMISKOHUSTUSED JA POTENTSIAALSED INVESTEERIMISKOHUSTUSED

31. detsember 2004 seisuga oli RKASil investeerimiskohustusi ja potentsiaalseid investeerimiskohustusi summas ca 1,49 miljardit krooni.

890 miljoni krooni osas on kohustused tekkinud seoses vara üleandmisel rahandus-, justiits- ja siseministeeriumiga sõlmitud investeerimislepingutega ning töö käigus sõlmitud konkreetseid hooneid puudutavate investeerimis- ja üürilepingutega. Ca 500 miljonit krooni (56 %) sellest summast on seotud investeeringuga Viru vangla ehitamiseks.

2004. aastal on Riigi Kinnisvara AS aktsiakapitali sihtotstarbeliselt suurendatud 600 miljoni krooni võrra, mis suunatakse Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud kooliinvesteeringute programmis toodud koolide kordategemise investeeringuteks.

Enne konkreetse investeeringu tegemist lepitakse kliendiga kokku kas üür või üüri kujunemise põhimõtted. Vastavalt RKAS-i tegutsemispõhimõtetele on üüri arvestamise aluseks sarnaste pindade turuüür ning eriotstarbeliste objektide puhul on minimaalseks tasemeks kulupõhine üür, arvestades omakapitali oodatavat tootlust.

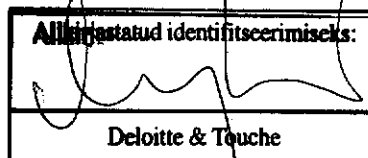
Investeeringuid on plaanis finantseerida ühe-kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe-kolmandiku ulatuses võõrvahenditest.

Investeeringukohustuste ja potentsiaalsete investeerimiskohustuste orienteeruv realiseerumistähtaeg on 3 aastat.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

LISA 12. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2004 oli Äriregistris registreeritud aktsiakapital 973 329 000 krooni. 04-05-2005
1. märtsil 2005 registreeriti aktsiakapitali suurendamine summas 607 400 000 krooni.
Aastaaruande koostamise kuupäevaga on Äriregistris registreeritud aktsiakapital
1 580 729 000 krooni.

Sissemaksed aktsiakapitali toimuvad nii rahaliste kui mitterahaliste sissemaksete teel. 2004. aastal tehti rahalisi sissemakseid summas 600 000 000 krooni. Mitterahalisteks sissemakseteks on Eesti Vabariigile kuulunud kinnistud koguväärtuses 7 402 000 krooni. Kinnistud kantakse kinnisvarainvesteeringutena Ettevõtte bilanssi, kui Kinnistuametis on vastavad kinnistamisotsused vastu võetud.

2004. aastal on emiteeritud kokku 607 402 aktsiat vastavalt järgnevatele Vabariigi Valitsuse korraldustele:

- 01. aprill 2004 nr 232-k emiteerida 2 aktsiat;
- 22. juuli 2004 nr 573-k emiteerida 7 400 aktsiat;
- 16. detsember 2004 nr 880-k emiteerida 600 000 aktsiat.

Vastavalt „Riigi 2004. aasta lisaeelarve seaduse” (RT, 30.11.2004, 81, 544) §-le 20 investeerib RKAS saadud 600 000 000 krooni Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud kooliinvesteeringute programmis toodud koolide renoveerimiseks.

LISA 13. MÜÜGITULU

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

	2004 EEK	2003 EEK
Tulud üürist ja osutatud teenustest	106 861 237	84 085 673
Kinnisvara müük	39 816 230	28 424 531
Muu vara müük	11 064 618	0
Kokku	157 742 085	112 510 204

LISA 14. RENDITUD VARAD

Ettevõtte rendib sõiduautosid AS-idelt Hansa Liising ja Ühisliising ning arvutustehnikat AS-ilt Hansa Liising, mille minimaalsed kasutusrendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

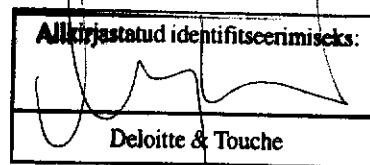
	EEK
Alla 1 aasta	131 797
1-5 aastat	166 458
Kokku minimaalsed rendimaksed	298 255

Kasutusrendikulu 2004. ja 2003. aastal oli vastavalt 244 665 krooni ja 491 230 krooni. Kulu on vähenenud, kuna 2004 aasta alguses lõpetati sõiduautode kasutusrendilepingud.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 15. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäriaga (s.o. Eesti Vabariik, 05-2005 sealjuures seotud osapoolteks loetakse riigiasutusi ning riigi sihtasutusi ja aktsiaseltse, kui nendega on toimunud tehinguid, millel on Ettevõtte tegevusele oluline mõju), tütarettevõtjaga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

2004. aastal on seotud osapoolteks tehingute tegemisel on olnud vaid Eesti Vabariik riigiasutuste kaudu ning tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2004 EEK	2003 EEK
Müügitulu		
Eesti Vabariik	101 268 204	78 727 556
Pärnu Haigla SA	11 064 618	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Eesti Vabariik	177 757	31 121
Mitmesugused tegevuskulud		
Eesti Vabariik	156 202	155 562
Intressitulu		
Tütarettevõtja Puhastub OÜ	0	326
Antud laenud		
Tütarettevõtja Puhastub OÜ	0	70 000
Antud laenude tagasimaksed		
Tütarettevõtja Puhastub OÜ	0	-70 000

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2004 EEK	31.12.2003 EEK
Laekumata arved		
Eesti Vabariik	1 100 539	2 917 598
Kapitalirendi lühiajaline nõue ja laekumata arved		
Pärnu Haigla SA	1 543 607	0
Kapitalirendi pikaajaline nõue (nominaalväärtuses)		
Pärnu Haigla SA	10 890 588	0
Tasumata arved		
Eesti Vabariik	30 275	20 185

RIIGI KINNISVARA AS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

SISSE TULNUD

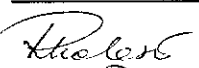
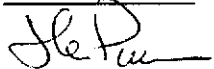
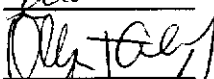
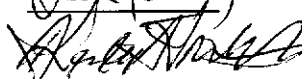
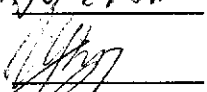
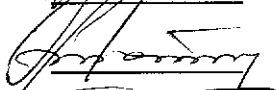
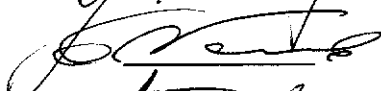
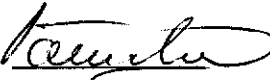
31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

04-05-2005

Juhatus on 08. aprillil 2005 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.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Tiit Ottis	juhatuse esimees		13.04.2005
Roman Kolosov	juhatuse liige		13.04.2005
Heiki Puusaar	juhatuse liige		13.04.05
Elari Udam	juhatuse liige		13.04.05
Olari Taal	nõukogu esimees		22.04.05
Kalev Kukk	nõukogu liige		27.04.05
Margus Lantin	nõukogu liige		29.04.05
Jaanus Männik	nõukogu liige		29.04.05
Eva Vanamb	nõukogu liige		22.04.05
Vello Väinsalu	nõukogu liige		22.04.05
Ralf Öng	nõukogu liige		24.04.05

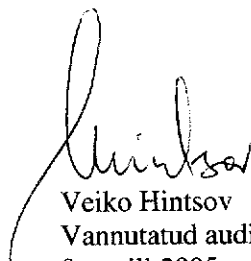
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

RIIGI KINNISVARA AS-i aktsionärile:

Oleme auditeerinud RIIGI KINNISVARA AS-i (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.


Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
8. aprill 2005



AS Deloitte Audit Eesti

Tallinn Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

[Translation from Estonian]

04-05-2005

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

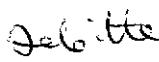
To the Shareholder of RIIGI KINNISVARA AS:

We have audited the annual accounts of RIIGI KINNISVARA AS (hereinafter "the Company") for the year ended 31 December 2004. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

We conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2004, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and the standards issued by Estonian Accounting Standards Board.


Veiko Hintsov
Certified Auditor
8 April 2005


AS Deloitte Audit Eesti

04 -05- 2005

RIIGI KINNISVARA AS juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas
36 353 259 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	1 818 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	34 535 259 krooni.

08. aprill 2005



Tiit Ottis
Juhatuse esimees





04-05-2005

Tallinna Linnakohtu Registriosakond
Pärnu mnt. 142
10142 TALLINN

Teie:

Meie: 02.05.2005 nr 452

Riigi Kinnisvara AS 2004. majandusaasta aruande, kasumi jaotamise ettepaneku ja audiitori järeldusotsuse esitamine

Vastavalt äriseadustiku § 334 lg 2 edastame käesolevaga Riigi Kinnisvara AS-i üldkoosoleku 29.04.2005.a. otsuse Riigi Kinnisvara AS-i 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamise kohta, kinnitatud majandusaasta aruande koos kasumi jaotamise ettepaneku ja audiitori järeldusotsusega ning aktsionäride nimekirja aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga.

Lugupidamisega

Heiki Puusaar
Juhatuse liige

Lisad:

- Riigi Kinnisvara AS-i üldkoosoleku 29.04.2005.a. otsus koos Riigi Kinnisvara AS-i 2004.a. majandusaasta aruande, kasumi jaotamise ettepaneku ja audiitori järeldusotsusega;
- Riigi Kinnisvara AS-i aktsionäride nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga

04-05-2005

RIIGI KINNISVARA AKTSIASELTS

Tallinn, Suur-Ameerika 1, registrikood äriregistris 10788733

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuaktsionäri otsus

29. aprillil 2005.a.

Rahandusministeerium

Suur-Ameerika 1, Tallinn

1. Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2004.a. majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamise otsus
3. Audiitori valimisest

Käesolev otsus on vastu võetud äriseadustiku (RT I 1995, 26-28, 355; 1998, 91-93, 1500; 1999, 10, 155; 1999, 23, 355; 1999, 24, 360; 1999, 57, 596; 1999, 102, 907; 2000, 29, 172; 2000, 49, 303; 2000, 57, 373; 2000, 55, 365; 2001, 34, 185; 2001, 56, 332; 2001, 56, 336; 2001, 89, 532; 2001, 93, 565; 2002, 3, 6; 2002, 35, 214; 2002, 53, 336; 2002, 61, 375; 2002, 63, 387; 2002, 63, 388; 2002, 96, 564; 2002, 102, 600; 2002, 110, 657; 2003, 4, 19; 2003, 13, 64; 2003, 18, 100; 2003, 78, 523; 2003, 88, 591; 2004, 86, 582; 2004, 89, 613) § 305 ja riigi eraõiguslikes juriidilistes isikutes osalemise seaduse (RT I 2004, 24, 166) § 4 lõike 2 alusel.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuaktsionär Eesti Vabariik, mida esindab Rahandusministeeriumi poolt rahandusminister Aivar Sõerd

võttis vastu alljärgneva otsuse:

1. Kinnitada Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2004.a. majandusaasta aruanne (lisatud).
2. Jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 36 353 259 krooni järgnevalt:
kohustuslikku reservkapitali 1 818 000 krooni,
eelmistele perioodidele jaotamata kasumi arvele 34 535 259 krooni.
3. Volitada juhatust pidama läbirääkimisi pakkumiste saamiseks vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja tegema üldkoosolekule ettepaneku audiitori nimetamiseks 2005. kuni 2007. majandusaastaks ning tema tasustamise korra määramiseks.



Aivar Sõerd

Rahandusminister

04-05-2005

RIIGI KINNISVARA AKTSIASELTS

Suur-Ameerika 1, Tallinn 15006

registrikood 10788733

aktsionärid

seisuga 29. aprill 2005.a.

AKTSIONÄR	AADDRESS	REGISTRI -KOOD	AKTSIAD	NIMI- VÄÄRTUS	KANNE ÄRI- REGISTRIS
Eesti Vabariik (Rahandusministeerium)	Suur- Ameerika 1 Tallinn 15006	70000727	81 000	1000 krooni	10.08.2001
			405 547	1000 krooni	30.05.2002
			13 530	1000 krooni	18.02.2003
			41 250	1000 krooni	11.02.2004
			432 000	1000 krooni	22.03.2004
			2	1000 krooni	16.09.2004
			607 400	1000 krooni	01.03.2005