

Ettevõtte registreerimiskomisjon
Registri nr. 1011
SISSE TOETNUD

23.04.2004

4738

Anne MAZURENKO

RIIGI KINNISVARA AS

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2003 lõppenud
majandusaasta kohta*

23-04-2004

RIIGI KINNISVARA AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2003
Äriühingu nimetus	RIIGI KINNISVARA AS
Äriregistri number	10788733
Tegevjuht	Enn Teimann
Aadress	Suur-Ameerika 1 10122 Tallinn
Telefon	611 3220
Faks	611 3533
E-mail	info@rkas.ee
Veebilehekülg	www.rkas.ee
Põhitegevusala	kinnisvara haldamine
Audiitorkontroll	AS Deloitte & Touche Audit




RIIGI KINNISVARA AS

23-04-2009

SISUKORD

JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
BILANSID	9
KASUMIARUANDED	11
RAHAVOOGUDE ARUANDED	12
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED.....	13
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	14
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	14
LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÛTARETTEVÕTJASSE.....	18
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD	19
LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA	20
LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD.....	21
LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	21
LISA 7. INVESTEERIMISKOHUSTUSED.....	22
LISA 8. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	22
LISA 9. AKTSIAKAPITAL.....	23
LISA 10. MÛÛGITULU	23
LISA 11. RENDITUD VARAD.....	24
LISA 12. BILANSIVÄLISED VARAD.....	24
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	24
LISA 14. BILANSIPÄEVAJÄRGSSED SÛNDMUSED	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	26
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	27
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	29



JUHATUSE DEKLARATSIOON

23-04-2004




Juhatus on koostanud RIIGI KINNISVARA AS (edaspidi ka "RKAS" või "Firma") tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja 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 ilmnesisid aruande koostamise kuupäevani 27. veebruaril 2004.

Juhatuse hinnangul on RIIGI KINNISVARA AS jätkuvalt tegutsev majandustüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Enn Teimann	juhatuse esimees		15.03.04
Taivo Kendla	juhatuse liige		15.03.04
Heino Viik	juhatuse liige		15.03.04

RIIGI KINNISVARA AS

Tallinn, Linnapeetlus
Kinnisvara osakond
SISSE TULNUD

TEGEVUSARUANNE

23.04.2004

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2003. aasta oli RKASile edukas – müügitulu kasvas võrreldes eelmise aastaga 79% 112,5 miljoni kroonini ja kasum 279% 26,9 miljoni kroonini.

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

Kinnisvarahaldus

RKAS haldab oma kinnisvara ise. Kuna Firmale kuuluv kinnisvara paikneb üle Eesti, siis on haldusosakonnal regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga.

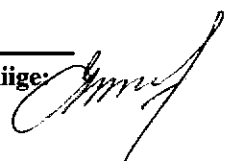
Kokku on valitsus RKASile senise tegevuse jooksul üle andnud 92 objekti.

	kokku	2003	2002	2001
sissemakse aktsiakapitali	89	9	7	73
hoonestusõigus	3	0	3	0
kokku	92	9	10	73

2003. aastal anti üle järgmised objektid:

Jrk nr	VV korraldus	kinnistu aadress	harilik väärtus
1	07.04.2003	Sadama 26, Kärkla	1 000 000
2	07.04.2003	Kõrgessaare kordon, Kõrgessaare vald	100 000
3	07.04.2003	Muuga kordon, Viimsi vald	900 000
4	07.04.2003	Küti 15A, Tallinn	23 000 000
5	09.04.2003	Kalaranna 2, Tallinn	8 000 000
6	09.04.2003	Kalaranna 2A, Tallinn	500 000
7	01.07.2003	Narva mnt 46, Tallinn	7 500 000
8	01.07.2003	Ravi 10C, Kohtla-Järve	0
9	01.07.2003	2/4 mõtteline osa Vabaduse 15, Valga	250 000
			41 250 000

Lisaks sellele seadis SA Pärnu Haigla RKASi kasuks hoonestusõiguse Ristiku 1, Pärnu kinnistule eesmärgiga, et RKAS ehitab valmis haiglahoone ja annab selle SA-le Pärnu Haigla üürile.



RIIGI KINNISVARA AS

Tallinn, Lembitu tänav 1
10130
SISSE TULNUD

23.04.2004

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

RKASi ideega on kõige jõulisemalt kaasa tulnud justiitsministeerium, rahandusministeerium ja siseministeerium, kes on üle andnud suure osa oma kinnisvarast. RKASi suurimad kliendid osakaalu järgi üüritulust on järgmised:

	2003	2002
Politsei	28%	16%
Kohtud	17%	15%
Maksu- ja Tolliamet	15%	18%
Rahandusministeerium	11%	19%
Prokuratuur	8%	4%
Justiitsministeerium	6%	4%
Statistikaamet	4%	11%
Muud riigiasutused	5%	3%

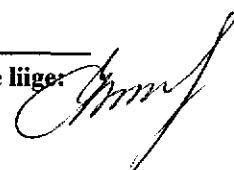
Erasektori klientide osa oli ca 5% üüritulust.

RKAS jälgib pidevalt oma kinnisvaraportfelli ja realiseerib oma tegevuseks mittevajalikud kinnistud. 2003. aastal müüdi 7 kinnistut kogusummas 28,4 mln krooni. Kõik müügid toimuvad avaliku kirjaliku enampakkumise teel.

Kuni 2003. aasta lõpuni tegeles RKAS paljudel oma objektidel heakorratöödega ise. RKAS hakkas kinnisvarahooldusega tegelema, kuna riigiasutused andsid koos kinnisvaraga üle ka objektidega seotud hoolduspersonali. Kokku on koos kinnistutega RKASile antud 217 töötajat.

Kuna kinnisvarahooldus pole RKASi põhitegevus, korraldasime riigihanke koristusteenuse ostmiseks. Hanke tulemusena vähenes RKASi hoolduspersonal 137 inimese võrra.

Teiseks mahukaks riigihankeks oli tehnilise valve teenuse ostmise hange. Selle tulemusena vahetus teenuse pakkuja ja vähenes hind. Heakorra- ja valvehanke tulemusena hoiab RKAS juba alates 2004. aastast kokku ca 1,2 miljonit krooni aastas.



23.04.2004

RIIGI KINNISVARA AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kinnisvaraarendus

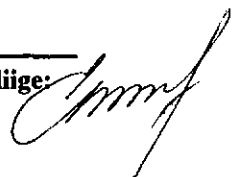
RKAS renoveerib ja ehitab hooneid vastavalt klientidega sõlmitud investeerimis- ja üürilepingutele. 2003. aastal andsime klientidele üle 7 täielikult renoveeritud hoonet, mis parandas oluliselt sinna tööle asunud riigiametnike töötingimusi.

objekt	investeering (kr)	(ankur)üürnik
Tatari 39, Tallinn (büroohoone)	15 200 000	Riigiprokuratuur
Sõpruse 4, Tartu (büroohoone)	11 400 000	Tartu Maksuamet
Tartu mnt 85, Tallinn (kohtumaja ja büroohoone)	30 900 000	Harju Maakohus
Suur-Ameerika 1, Tallinn (koolituskeskus)	8 600 000	Rahandusministeerium
Lõkke 4, Tallinn (büroohoone)	13 800 000	Töötukassa
Vasknarva kordon	8 800 000	Piirivalveamet
Kohtu 8, Tallinn (esindushoone)	8 300 000	Õiguskantsleri Kantselei
Kokku	97 000 000	

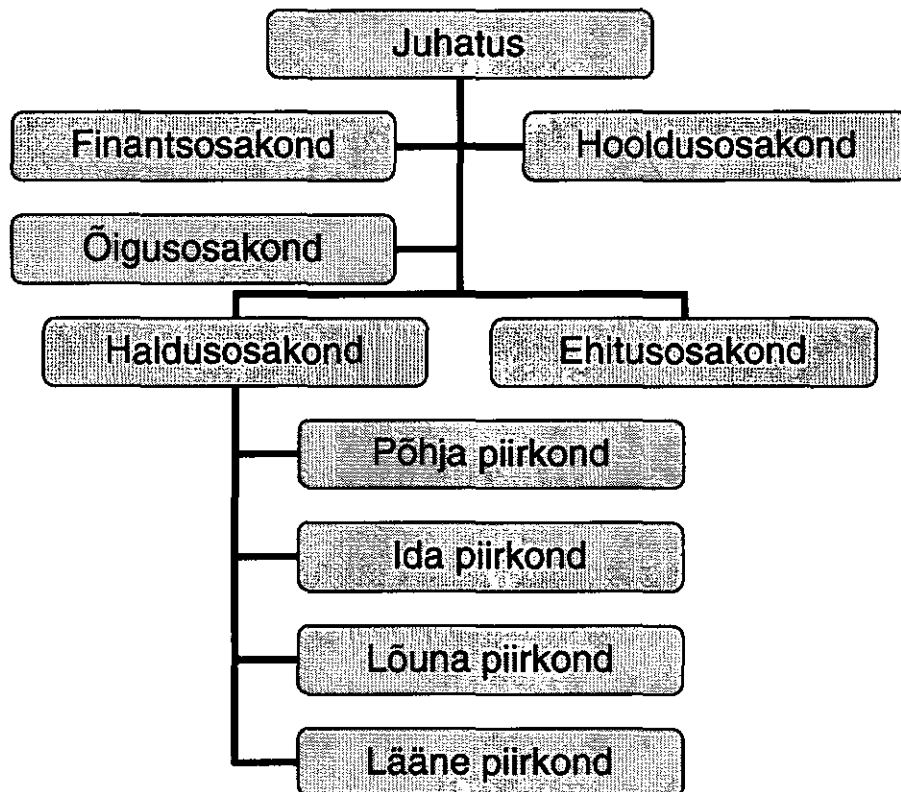
2003. aastal suurendas valitsus sihtotstarbeliselt RKASi aktsiakapitali 432 mln krooni võrra eesmärgiga ehitada valmis Pärnu Haigla ja Viru Vangla. Lisaks nendele alustas RKAS aasta jooksul veel mitmete teiste objektide renoveerimise ja ehitamisega.

Objekti nimetus	üürnik	algus	lõpp	investeering
1.mai 2, Narva	Narva Linnakohus	01.06.2003	30.04.2004	12 676 271
Vikerlase 14, Tallinn	Tallinna Politseiprefektuur	01.03.2003	30.04.2004	53 575 300
Kärdla Kordon	Piirivalveamet	01.06.2003	30.04.2004	13 625 780
Vestervalli 3,5,7, Narva	Tolliamet	01.09.2003	30.04.2004	5 695 491
Tööstuse 52a, Tallinn	Keskkriminaalpolitsei	01.08.2003	31.08.2004	26 300 000
Ravi 10c, Kohtla-Järve	Eesti Kohtuarstlik Ekspertiisibüroo	02.01.2004	31.12.2004	10 868 694
Pärnu mnt 7, Tallinn	Justiitsministeerium	01.11.2003	31.12.2004	42 000 000
Pärnu Haigla	SA Pärnu Haigla	01.10.2003	31.12.2004	226 895 685
Viru Vangla	Justiitsministeerium	01.09.2003	31.12.2006	410 000 000
				801 637 221

2004. aasta peamiste väljakutsetena näeme kliendirahulolu suurendamist, efektiivsuse tõstmist, töötajate pädevuse ja motivatsiooni kasvu ning investeerimiskava elluviimist. Klientide kasutusse on plaanis anda 8 uut või renoveeritud objekti. Kokku on kavas investeerida üle 300 miljoni krooni.



STRUKTUUR JA TÖÖTAJAD



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

Firmal on 7-liikmeline nõukogu, millesse aasta lõpu seisuga kuulusid Olari Taal (esimees, riigikogu liige), Jaanus Männik (riigikogu liige), Eliko Pedastsaar (rahandusministeeriumi riigieelarve osakonna juhataja asetäitja kt), Märt Rask (riigikogu õiguskomisjoni esimees), Eva Vanamb (majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna juhataja kt), Vello Väinsalu (ELKE Grupi ASi juhatuse esimees), Ralf Õng (Esma Auto ASi juhataja). 2004. aasta veebruaris lahkus nõukogust Eliko Pedastsaar ja tema asemele määrati rahandusministeeriumi finantspoliitika osakonna ettevõtlustalitluse juhataja Andrus Tinni.

Juhatuse liikmed on Enn Teimann (esimees), Taivo Kendla ja Heino Viik. Taivo Kendla vastutab õigusvaldkonna eest ja juhib õigusosakonda, Heino Viik vastutab finantsvaldkonna eest ja juhib finantsosakonda.

Firmal on 2 põhitegevusega seotud osakonda – haldusosakond ja ehitusosakond ning 3 tugiosakonda – finants-, hooldus- ja õigusosakond. Juhatuse alluvuses töötavad arenduse

RIIGI KINNISVARA AS

RIIGI KINNISVARA AS
SISSE TULNUD

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

29-04-2004

projektijuht ja personalijuht. Haldusosakonnal on 4 piirkonda: põhja-, ida-, lõuna- ja läänepiirkond. Suurim on põhjapiirkond (hõlmab ka Tallinna) 5 halduriga, teistes piirkondades on 1 haldur.

Haldusdirektor Elari Udamile on omistatud Eesti Kinnisvarahaldajate ja -hooldajate Liidu (EKHHL) poolt vanemhalduri kvalifikatsioon. Kaheksast haldurist viiel on halduri kvalifikatsioon ja ühel nooremhalduri kvalifikatsioon.

EKHHL juhatus valis 2003. aastal haldusdirektor Elari Udami aasta kinnisvarahalduriks Eestis 2004. aastal.

31. detsember 2003 seisuga töötas ettevõttes kokku 229 inimest. Keskkontoris töötas 28 inimest ja kinnistute hooldusega tegeles 201 töötajat. Aasta keskmine töötajate arv oli 237 inimest.

2003. aasta lõpus korraldas RKAS riigihanke heakorratööde ostmiseks. Selle tagajärjel vähenes RKASi töötajate arv alates 1. jaanuar 2004 137 inimese võrra 92 inimeseni (sh 128 töötajat anti hoolduslepingu alusel üle GPS Kinnisvarahooldus OÜ-le).

2003. aasta eest arvestati nõukogu liikmetele töötasu kokku 126 000 krooni ja juhatuse liikmetele 2 057 500 krooni. Töötajatele arvestatud tasude üldsumma aruandeaastal on 11 310 908 krooni.

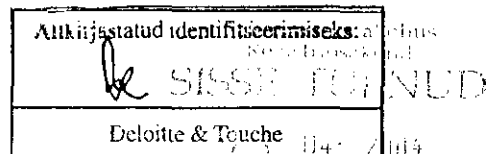


Enn Teimann
Juhatusesimees

RIIGI KINNISVARA AS

BILANSID

2003. JA 2002. AASTA KOHTA

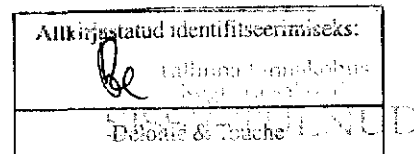


VARAD	Lisa	31.12.2003 EEK	Ümber- klassifitseeritud 31.12.2002 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		288 509 377	999 966
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatele laekumata arved		3 154 288	1 213 206
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		0	-134 123
Kokku		3 154 288	1 079 083
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		3 822	198
Viitlaekumised			
Intressid		963 316	0
Muud viitlaekumised		57 440	592 174
Kokku		1 020 756	592 174
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	9 186 096	7 038 168
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		239 281	350 956
Kokku		9 425 377	7 389 124
Varud			
Materjalid		9 075	12 553
Kinnisvara müügiks		741 311	11 327 386
Kokku		750 386	11 339 939
Käibevara kokku		302 864 006	21 400 484
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja osad	2	39 574	0
Kinnisvarainvesteeringud	3	653 076 442	497 763 388
Materiaalne põhivara	4		
Masinad ja seadmed		431 427	300 812
Muu materiaalne põhivara		322 933	153 561
Akumuleeritud põhivara kulum		-191 328	-58 415
Lõpetamata ehitus		73 904 331	49 260 133
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		9 559 642	19 079 082
Kokku		84 027 005	68 735 173
Põhivara kokku		737 143 021	566 498 561
VARAD KOKKU		1 040 007 027	587 899 045

RIIGI KINNISVARA AS

BILANSID

2003. JA 2002. AASTA KOHTA

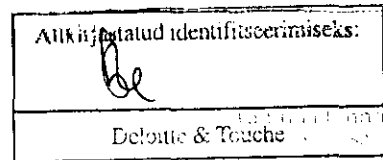


23.04.2004

	Lisa	31.12.2003 EEK	Ümber- klassifitseeritud 31.12.2002 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	4 459 710
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8	0	2 999 508
Kokku		0	7 459 218
Ostjate ettemaksud kaupade ja teenuste eest		1 527 018	3 982 850
Võlad tarnijatele		29 490 267	18 242 312
Maksuvõlad	5	1 319 009	1 103 343
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		1 189 941	1 287 800
Intressivõlad		0	254 157
Muud viitvõlad		90 625	73 304
Kokku		1 280 566	1 615 261
Lühiajalised kohustused kokku		33 616 860	32 402 984
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8	0	49 285 763
Pikaajalised kohustused kokku			49 285 763
Kohustused kokku		33 616 860	81 688 747
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	9	500 077 000	486 547 000
Registreerimata aktiivkapital		473 250 000	13 530 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		357 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)		5 776 298	-1 004 479
Aruandeaasta kasum		26 929 869	7 137 777
Omakapital kokku		1 006 390 167	506 210 298
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 040 007 027	587 899 045

RIIGI KINNISVARA AS

KASUMIARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA



SESSIOONILABAS
SISSE TULNUD

23.04.2004

	Lisa	2003 EEK	2002 EEK
Äritulud			
Müügitulu	10	112 510 204	62 909 261
Muud äritulud		1 498 955	619 282
Äritulud kokku		114 009 159	63 528 543
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		50 701 017	33 722 940
Mitmesugused tegevuskulud		3 622 320	3 017 716
Tööjõukulud			
Palgakulu		13 494 408	8 044 748
Sotsiaalmaksud		4 510 487	2 685 657
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3, 4	14 438 909	8 019 425
Muud ärikulud		4 506	1 367
Ärikulud kokku		86 771 647	55 491 853
Ärikasum		27 237 512	8 036 690
Finantstulud- ja kulud			
Finantskulud tütarettevõtja osadelt	2	-3 895	0
Intressikulud		-2 258 054	-864 450
Muud finantstulud ja -kulud		1 954 306	-34 463
Finantstulud ja -kulud kokku		-307 643	-898 913
Aruandeaasta puhaskasum		26 929 869	7 137 777

RIIGI KINNISVARA AS

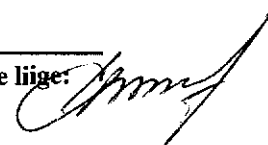
RAHAVOOGUDE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

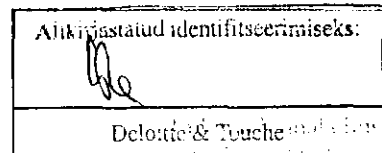
23.04.2004

	Lisa	2003 EEK	Ümber- klassifitseeritud 2002 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		27 237 512	8 036 690
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum ja väärtuse langus	3, 4	14 438 909	8 019 425
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		-2 075 205	-12 986
Mitmesugused nõuded		-3 624	-198
Viitlaekumised (va. intressinõue)		534 734	-592 174
Ettemaksed		-2 036 253	-7 311 260
Varud		11 839 553	13 058 983
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		-2 455 832	3 982 849
Võlad tarnijatele (va. investeerimistegevusest)		2 419 314	1 605 779
Maksuvõlad		215 666	896 986
Viitvõlad (va. intressivõlg)		-80 538	1 041 324
Kokku rahavood äritegevusest		50 034 236	28 725 418
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3	-129 619 050	-30 074 073
Materiaalse põhivara soetus	4	-6 596 104	-52 453 580
Tütaretevõtja soetus	2	-43 469	0
Saadud intressid		970 621	153 147
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-135 288 002	-82 374 506
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		43 971 422	56 744 980
Laenude tagasimaksed		-100 716 402	-1 303 424
Makstud intressid		-2 512 211	-610 294
Saadud muud finantstulud		20 368	0
Makstud muud finantskulud		0	-187 607
Aktsiate emiteerimine	9	432 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		372 763 177	54 643 655
Rahavood kokku		287 509 411	994 567
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		999 966	5 399
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		288 509 377	999 966



RIIGI KINNISVARA AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED 2003. JA 2002. AASTA KOHTA

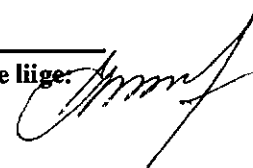


SIISLUS

13.04.2004

	Aksia- kapital EEK	Registreeri- mata aksia- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta puhaskasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2001	81 000 000	0	0	0	-1 004 479	79 995 521
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	0	-1 004 479	1 004 479	0
Aktsiate emissioon	405 547 000	13 530 000	0	0	0	419 077 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	7 137 777	7 137 777
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	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

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 9.



RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks: <i>he</i>
Deloitte & Touche

SISSE TOETUD

23.04.2004

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

RIIGI KINNISVARA AS 2003. 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 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtpabereid, ostjatele 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 -kohustuse otseselt seotud kulutusi.

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

Ostjatele laekumata arved ja antud laenud

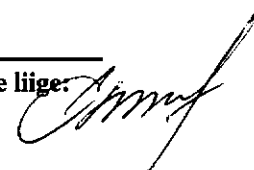
Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks 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 jagunevad materjalideks ja kinnisvara müügiks.

Materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Materjalikulude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

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



RIIGI KINNISVARA AS

Alkajastatud identifiitseerimiseks: 
Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

lähudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Kinnistute arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

31. DETSEMBER 2003
2004

Tütarettevõtja osad

Soetatud tütar-ettevõtja osad on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kahjumiga.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Firma 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 kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised ja rajatised – 2 % aastas;
- ehitiste kapitaliseeritud parendused – 2 - 20 % aastas.

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.

Vastavalt 1. jaanuaril 2003 kehtima hakanud Eesti raamatupidamise seadusele muutis Firma kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi (RTJ) nr. 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele mille kohaselt kinnisvarainvesteeringud, mis 2002. aasta majandusaasta aruandes kajastusid materiaalse põhivara hulgas, klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuteks (vt. lisa 3 ja 4). Ümberklassifitseerimine ei avaldanud mõju eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Materiaalne põhivara

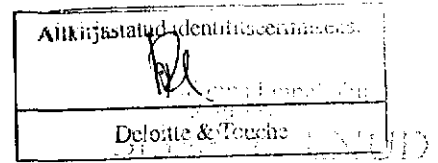
Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

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

- seadmed – 20 % aastas;
- andmetöötlusseadmed – 30 % aastas;
- kontoriinventar – 20 % aastas.



RIIGI KINNISVARA AS



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lõpetamata ehitustena kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute arendusobjekte, sh uusi ja renoveeritavaid kinnisvaraobjekte, kuni reklassifitseermiseni 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.

Kohustused

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

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

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

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

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 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

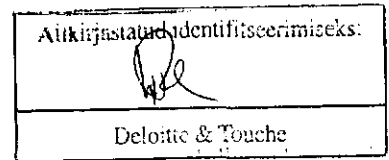
Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. M. M.' or similar, written over the 'Juhatuse liige:' text.

RIIGI KINNISVARA AS



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Rendiarvestus

23.04.2004

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi kriteeriumitele vastavad lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus; ja
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kasutusrendi puhul vara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Raha ja rahavood

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

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. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

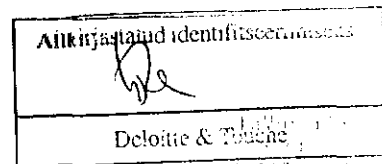
Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

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



RIIGI KINNISVARA AS



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

31.12.2003

2004

LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJASSE

Firma pikaajalised investeeringud tütaretevõtjasse on kajastatud järgnevalt:

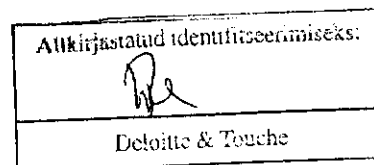
	Tütaretevõtja OÜ PUHAS TUBA EEK Eesti
Asukohariik	
Tütaretevõtja osa bilansiline maksumus seisuga 31.12.2002	0
Aruandeperioodil soetatud osa maksumus	43 469
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:	
Investeeringuobjekti kahjumi osaga korrigeerimine	-3 895
Tütaretevõtja osa bilansiline maksumus seisuga 31.12.2003	<u>39 574</u>
Tütaretevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2003	39 574
Osalus seisuga 31.12.2003	100%
RKAS osa tütaretevõtja omakapitalist seisuga 31.12.2003	39 574

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

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Talunõuandja

31. DETSEMBER 2003

13.04.2004

LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2002	506 260 822
Soetamine	53 405 537
Ümberklassifitseerimine	
materiaalsest põhivarast	9 519 440
Parendused	<u>106 694 073</u>
31. detsember 2003	675 879 872
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2002	8 497 434
Kulum	14 305 996
31. detsember 2003	22 803 430
Jääkmaksumus	<u> </u>
31. detsember 2002	<u>497 763 388</u>
31. detsember 2003	<u>653 076 442</u>

2003. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringutest on 40 000 000 krooni väärtuses saadud kinnistuid aktsiakapitali mitterahaliste sissemaksete teel.

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

- 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.

RKAS teenis kinnisvarainvesteeringutelt üüritulu 2003. aastal 77 198 449 krooni ja 2002. aastal 37 728 795 krooni.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, sh. haldus- ja hoolduspersonali palgakulu, olid 2003. aastal 62 857 504 krooni ja 2002. aastal 40 293 589 krooni.

RIIGI KINNISVARA AS

Altkinnistatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA

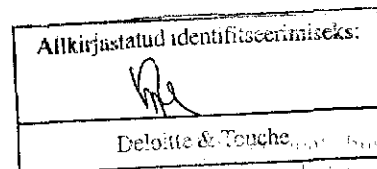
	Maa ja ehitised EEK	Masinad ja seadmed EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed põhivara eest EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus						
31. detsember 2001	81 508 670	84 771	0	16 000	2 191 191	83 800 632
Soetamine	416 405 101	651 204	3 253 837	49 244 133	16 887 891	486 442 166
Parendused	4 811 612	0	0	0	0	4 811 612
31. detsember 2002	502 725 383	735 975	3 253 837	49 260 133	19 079 082	575 054 410
Ümber- klassifitseerimine kinnisvara- investeeringuks	-502 725 383	-435 163	-3 100 276	0	0	-506 260 822
Korrigeeritud						
1. jaanuar 2003	0	300 812	153 561	49 260 133	19 079 082	68 793 588
Soetamine	0	130 615	169 372	24 644 198	0	24 944 185
Ümber- klassifitseerimine kinnisvara- investeeringuks	0	0	0	0	-9 519 440	-9 519 440
31. detsember 2003	0	431 427	322 933	73 904 331	9 559 642	84 218 333
Akumuleeritud kulum						
31. detsember 2001	527 947	8 477	0	0	0	536 424
Kulum	7 691 507	61 476	266 442	0	0	8 019 425
31. detsember 2002	8 219 454	69 953	266 442	0	0	8 555 849
Ümberklassifitseeri- mine kinnisvara- investeeringuks	-8 219 454	-22 386	-255 594	0	0	-8 497 434
Korrigeeritud						
1. jaanuar 2003	0	47 567	10 848	0	0	58 415
Kulum	0	96 555	36 358	0	0	132 913
31. detsember 2003	0	144 122	47 206	0	0	191 328
Jääkmaksumus						
31. detsember 2002	0	253 245	142 713	49 260 133	19 079 082	68 735 174
31. detsember 2003	0	287 305	275 727	73 904 331	9 559 642	84 027 005

Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2003 seisuga tarnijatele tasumata arveid summas 22 876 689 krooni. Samas on 2003. aastal tarnijatele tasutud 14 048 048 krooni 2002. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.



RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



MAJANDUSLIKUD

13.09.2004

LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	7 479 716	7 037 988
Deklareerimata tulevaste perioodide käibemaks	1 706 380	180
Kokku	9 186 096	7 038 168
Maksuvõlad		
Üksikisiku tulumaks	456 639	389 957
Sotsiaalmaks	784 987	653 942
Töötuskindlustusmaks	25 482	21 717
Kogumispensioni makse	17 708	8 681
Ettevõtte tulumaks	34 059	13 169
Maamaks	134	15 877
Kokku	1 319 009	1 103 343

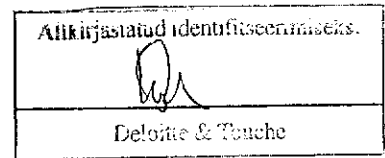
LISA 6. POTENTIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

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 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

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

Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 moodustas 32 706 167 krooni. Võttes arvesse kasumi jaotamise ettepanekut, mille kohaselt eraldatakse kohustuslikku reservkapitali 1 346 000 krooni, on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 11 018 437 krooni.

RIIGI KINNISVARA AS



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Deloitte & Touche

2003. aastal

23.04.2004

LISA 7. INVESTEERIMISKOHUSTUSED

31. detsember 2003 seisuga oli RKASil investeerimiskohustusi ja potentsiaalseid investeerimiskohustusi summas ca 925 miljonit krooni. Kohustused on tekkinud seoses vara üleandmisel rahandus-, justiits- ja siseministeeriumiga sõlmitud investeerimislepingutega ning töö käigus sõlmitud konkreetseid hooneid puudutavate investeerimis- ja üürilepingutega. Ca 600 miljonit krooni (65 %) sellest summast on seotud investeeringutega Pärnu haigla ja Viru vangla valmishitamiseks.

Enne konkreetse investeeringu tegemist lepitakse kliendiga kokku kas üür või üüri kujunemise põhimõtted. Vastavalt RKASi tegutsemispõhimõtetele on üüri minimaalseks tasemeks kulupõhine üür.

Investeeringuid on plaanis finantseerida ligikaudu võrdsetes osades oma- ja võõrvahenditest.

Investeerimiskohustuste ja potentsiaalsete investeerimiskohustuste orienteeruv realiseerumistähtaeg on 3 aastat.

LISA 8. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

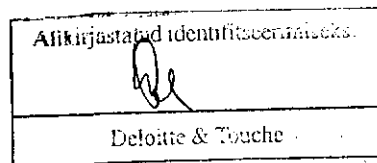
Firmal olid alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

	31.12.2003 EEK	31.12.2002 EEK
Pikaajaline tagatiseta laen Eesti Ühispankalt. Igakuised põhiosa maksed on summas 160 000 krooni pluss kvartaalsed intressimaksed, lõpptähtajaga 8. märts 2012.	0	18 931 180
Pikaajaline laen Nordea pangalt. Kvartaalsed põhiosa maksed on summas 984 752 krooni pluss intress, lõpptähtajaga 23. november 2012. Lepingujärgselt on Firma kohustatud säilitama omakapitali üle 40% kogupassivast. Kohustus on tagatud ühishüpooteegiga	0	33 354 091
Võlakohustused kokku	0	52 285 271
Sealhulgas lühiajaline osa	0	2 999 508
Pikaajaline osa	0	49 285 763

Saadud pikaajaliste laenude intressimäär põhines EURIBOR-il, millele lisandub 1 – 1,3% aastas.

Pikaajalised laenud tagastati seoses aktsiakapitali suuredamisega pangakontodele laekunud 350 000 000 krooni ja 82 000 000 krooni väärtuses Hansa Rahaturufondi osakutega.

RIIGI KINNISVARA AS



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

01.01.2004
KINNISTUD
23.04.2004

LISA 9. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2003 oli Äriregistris registreeritud aktsiakapital 500 077 000 krooni. 11. veebruaril 2004 registreeriti aktsiakapitali suurendamine summas 41 250 000 krooni. Aastaruande koostamise kuupäevaga on Äriregistris registreerimata aktsiakapital 432 000 000 krooni.

Sissemaksed aktsiakapitali toimuvad nii rahaliste kui mitterahaliste sissemaksete teel. 2003. aastal tehti rahalisi sissemaksid summas 350 000 000 krooni. Mitterahalisteks sissemakseteks oli 82 000 Hansa Rahaturufondi osakut nimiväärtuses a' 1000 krooni koguväärtuses 82 000 000 krooni ning Eesti Vabariigile kuulunud kinnistud koguväärtuses 41 250 000 krooni. Kinnistud kantakse Firma bilanssi, kui Kinnistuametis on vastavad kinnistamisotsused vastu võetud.

Mitterahaliste sissemaksetena saadud kinnistud jagunevad kinnisvarainvesteeringuteks 40 000 000 krooni väärtuses ja varudeks 1 250 000 krooni väärtuses. Saadud varusid on 2003. aasta jooksul realiseeritud 900 000 krooni väärtuses.

2003. aastal on emiteeritud kokku 473 250 aktsiat vastavalt järgnevatele Vabariigi Valitsuse korraldustele:

- 18. märts 2003 nr 201-k emiteerida 82 000 aktsiat;
- 7. aprill 2003 nr 236-k emiteerida 25 000 aktsiat;
- 9. aprill 2003 nr 246-k emiteerida 8 500 aktsiat;
- 7. juuli 2003 nr 403-k emiteerida 7 750 aktsiat;
- 5. august 2003 nr 482-k emiteerida 350 000 aktsiat.

Rahalise sissemakse eritingimusena on kehtestatud, et RKAS investeerib aktsiakapitali suurendamise teel saadud vahenditest 263 000 000 krooni pooleli oleva Pärnu haigla ehituse lõpuleviimiseks ja 87 000 000 krooni kambertüüpi vanglate ehitamiseks.

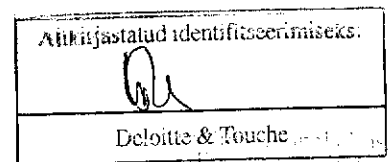
LISA 10. MÜÜGITULU

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

	2003 EEK	2002 EEK
Tulud üürist ja osutatud teenustest	84 085 673	40 598 944
Kinnisvara müük	28 424 531	22 310 317
Kokku	112 510 204	62 909 261

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



23-04-2004

LISA 11. RENDITUD VARAD

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

	EEK
Alla 1 aasta	268 116
1-5 aastat	298 256
Kokku minimaalsed rendimaksud	566 372

Kasutusrendikulu 2003. ja 2002. aastal oli vastavalt 491 230 krooni ja 453 525 krooni.

LISA 12. BILANSIVÄLISED VARAD

Bilansivälised varad seisuga 31. detsember 2003 olid:

- väikevahendid summas 246 061 krooni;
- arvelduslaen AS-lt Eesti Ühispank kogusummas 20 000 000 krooni, intressiga 4,4 % aastas, kasutamistähtajaga kuni 8. märts 2004. Seisuga 31. detsember 2003 arvelduslaenu kasutatud ei olnud.

LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäriaga (s.o. Eesti Vabariik, sealjuures seotud osapoolteks loetakse riigiasutusi), tütarettevõtjaga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	Eesti Vabariik EEK	Tütarettevõtja PUHAS TUBA OÜ EEK
Antud laenud		70 000
Antud laenude tagasimaksud		-70 000
Müügitulu	78 727 556	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	31 121	
Mitmesugused tegevuskulud	155 562	
Intressitulu		326

Tehingutes seotud osapooltega rakendati nii turu- kui ka kokkuleppehindasid.

RIIGI KINNISVARA AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Alkijastatud identifitseerimiseks.

Deloitte & Touche

SISSE TULNUD

23-04-2004

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2003 on kajastatud järgnevalt:

Eesti Vabariik EEK

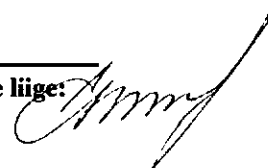
Laekumata arved	2 917 598
Tasumata arved	20 185

LISA 14. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Alates 1. jaanuarist 2004 lõpetas RKAS oma personaliga heakorratööde teostamise. Nimetatud töid hakkas vastavalt 5. detsembril 2003 sõlmitud hoolduslepingu alusel teostama GPS Kinnisvarahooldus OÜ. Nimetatud lepingu alusel andis RKAS 1. jaanuari 2004 seisuga üle 128 hooldusosakonna töötajat koos töölepingute ja muu personali dokumentatsiooniga.

Töötajate üleandmine on kooskõlastatud Tööinspeksiooniga.

Muid nõudmisi ega kohustusi antud lepingust tulene.



RIIGI KINNISVARA AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK


RIIGI KINNISVARA AS
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
SISSE TOOLNUD

27.02.2004

RIIGI KINNISVARA AS juhatus teeb ettepaneku jaotada 2003. aasta puhaskasum summas 26 929 869 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	1 346 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	25 583 869 krooni.

27. veebruar 2004


Enn Teimann
Juhatuse esimees

AS Deloitte & Touche Audit
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Reg.kood 10687819

Tel: +372 6 406 500
Fax: +372 6 406 503

Tallinn Linnavalitsus
Kinnisvara osakond
SISSE TOENUD

13.04.2004

**Deloitte
& Touche**

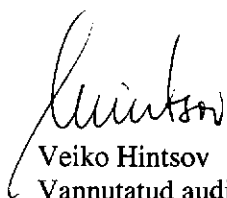
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

RIIGI KINNISVARA AS-i aktsionärile:

Oleme auditeerinud RIIGI KINNISVARA AS-i (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. 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 ja selle lisades esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt tehtud 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 Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
27. veebruar 2004

Deloitte & Touche

AS Deloitte & Touche Audit

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

RIIGI KINNISVARA AS

RIIGI KINNISVARA AS
SISSE TOINUD
25-04-2004

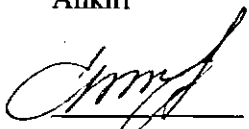
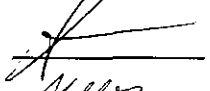

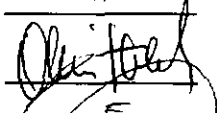
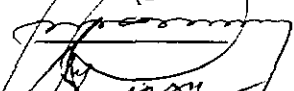
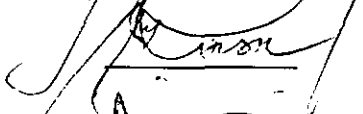
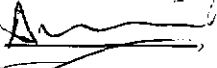
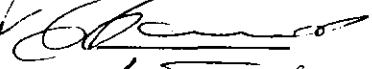
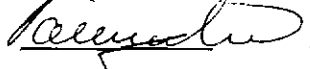
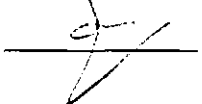
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 27. veebruaril 2004 koostanud RIIGI KINNISVARA AS tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

RIIGI KINNISVARA AS nõukogu on juhatus poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatus 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
Enn Teimann	juhatuse esimees		15.03.04
Taivo Kendla	juhatuse liige		15.03.04
Heino Viik	juhatuse liige		15.03.04
Olari Taal	nõukogu esimees		15.03.04
Jaanus Männik	nõukogu liige		15.03.04
Märt Rask	nõukogu liige		15.03.2004
Andrus Tinni	nõukogu liige		15.03.04
Eva Vanamb	nõukogu liige		15.03.04
Vello Väinsalu	nõukogu liige		15.03.04
Ralf Õng	nõukogu liige		15.03.04

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga 06. aprill 2004. on Firma
aktsionärid:

Nimi	Aadress	Registrikood	Aksia nimiväärtus	Aktsiate arv
Rahandusministeerium	Suur-Ameerika 1, Tallinn	70000272	1000 krooni	973 327

23-04-2004

RIIGI KINNISVARA AKTSIASELTS

Tallinn, Suur-Ameerika 1, registrikood äriregistris 10788733

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuaktsionäri otsus

6. aprill 2004.a.
Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1, Tallinn

1. Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2003.a. majandusaasta aruande kinnitamine
2. Audiitori nimetamine

Käesolevad otsused on vastu võetud Äriseadustiku (RT I 1995, 26-28, 355; 1998, 91-93, 1500; 1999, 10, 155; 23, 355; 24, 360; 57, 596; 102, 907; 2000, 29, 172; 49, 303; 55, 365; 57, 373; 2001, 34, 185; 56, 332 ja 336; 89, 532; 93, 565; 2002, 3, 6; 35, 214; 102, 600; 110, 657; 2003, 4, 19; 13, 64; 18, 100) paragrahvi 305 ja Riigi poolt eraõiguslike juriidiliste isikute asutamise ja nendes osalemise seaduse (RT I 1996, 48, 942; 1998, 59, 941; 2002, 32, 188) § 7 lõike 2 alusel.

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ainuaktsionär Eesti Vabariik, mida esindab Rahandusministeeriumi poolt rahandusminister Taavi Veskimägi

võttis vastu alljärgnevad otsused:

1. Kinnitada Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2003.a. majandusaasta aruanne (lisatud).
2. Nimetada Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 2004.a. majandusaasta audiitoriks audiitorühing AS Deloitte & Touche Audit, registrikood 10687819, aadress Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, juhtivaudiitor Veiko Hintsov, audiitortunnistus nr 328, isikukood 36902100221, elukoht Tallinn.



Taavi Veskimägi
Rahandusminister