

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänava/talu nimi, Lelle 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11318

telefon: +372 6063400

faks: +372 6063401

e-posti aadress: info@rkas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	11
Konsolideeritud bilanss	11
Konsolideeritud kasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Raha	20
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	23
Lisa 7 Varud	23
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 9 Materiaalne põhivara	25
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	26
Lisa 11 Kapitalirent	26
Lisa 12 Kasutusrent	27
Lisa 13 Laenukohustused	28
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	29
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	30
Lisa 16 Sihtfinantseerimine	30
Lisa 17 Aktsiakapital	31
Lisa 18 Müügitulu	32
Lisa 19 Muud äritulud	32
Lisa 20 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	33
Lisa 21 Turustuskulud	33
Lisa 22 Üldhalduskulud	34
Lisa 23 Tööjõukulud	34
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	34
Lisa 25 Seotud osapooled	34
Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva	35
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	36
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	37
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Aruande allkirjad	40
Vandeauditiitori aruanne	41

TEGEVUSARUANNE

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi ka RKAS või kontsern) on 100 % Eesti Vabariigile kuuluv kinnisvaraarenduse ja –haldusega tegelev äriühing, kus riigi esindajaks on Rahandusminister. Riigi Kinnisvara kontserni kuulub hooldusteenust pakkuv tütarfirma **OÜ Hooldus Pluss**. Riigi Kinnisvara AS-l on 6 liikmeline nõukogu ja 3 liikmeline juhatus. OÜ-l Hooldus Pluss on üks juhatuse liige, nõukogu funktsioone täidab Riigi Kinnisvara AS juhatus. Koos tütaretevõttega moodustub Riigi Kinnisvara konsolideerimisgrupp.

Riigi Kinnisvara AS omab **ISO 9001** kvaliteedijuhtimise sertifikaati ja **ISO 14001** keskkonnajuhtimise sertifikaati. 2014. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatud tervikuna väga head (kajastatud allpool: majandustegevus).

Kinnisvarahaldus

RKAS-i hallatav kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusosakonnal regionaalne struktuur põhja- (sh Tallinn), ida-, lõuna- ja läänepiirkonnaga. RKAS-i kinnisvarahaldurid asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus.

Haldusosakonna tegevus lähtub vastavale varaportfellile seatud eesmärkidest. Suures plaanis jaguneb see neljaks põhiliseks valdkonnaks:

- üüri- ja korrashoiuteenuste lepingute alusel teostatav haldusteenus, mille eesmärgiks on vara väärtuse säilitamine ja suurendamine läbi haldustegevuse;
- müügiportfelli objektide haldustegevus, mille eesmärgiks on vara säilitamine olemasolevas olukorras kuni vara võõrandamiseni ning objektide müügitgevust toetav tegevus, muuhulgas ka tegelemine probleemsete üürnike ning võlglastega;
- arendusobjektide projektimeeskondades osalemine, et objektide projekteerimis- ja ehitusfaasis oleks kaasatud edasise haldamise seisukohast vajalik kompetents;
- haldusesse/omandisse ülevõetavate objektide haldamise ettevalmistamine – läbirääkimised kliendiga, üüri- või korrashoiuteenuste lepingute ettevalmistamine, teenuste hankimine ja korraldamine, halduspersonali ülevõtmine.

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2014) olid:

1. Siseministeerium	181 227 m ²
2. Justiitsministeerium	137 668 m ²
sh Harku, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad	77 945 m ²
3. Kohalikud omavalitsused	80 980 m ²
4. Haridus- ja Teadusministeerium	72 218 m ²
5. Kultuuriministeerium	55 226 m ²

Suurimad kliendid korrashoiuteenuste lepingu alusel (seisuga 31.12.2014) olid:

1. Haridus- ja Teadusministeerium	64 616 m ²
2. Siseministeerium	43 562 m ²
3. Muud riigiasutused	12 617 m ²
4. Erasektor	4 744 m ²
5. Kultuuriministeerium	3 785 m ²

2014. aastal mõjutasid haldustegevust enim hallatavate objektide mahu jätkuv kasv ning remonttööde mahu kasv.

Majandustulemusi mõjutas enim suure hulga 2012. aastal lisandunud objektide, mille osas rakendati üleandmisel Vabariigi Valitsuse määruse alusel kehtestatud nn 2-aastast fikseeritud kuludega üleminekuperioodi, üleminek turu- ja kulupõhistele üürimääradele. 2014. aastal jõuti tänu üleminekuperioodi lõpule ka nendel objektidel oodatava tootluseni.

Kulude poolt mõjutas enim suuremahuline tehnohoolduse ja heakorrangete läbiviimine, kus lähtuti uutest hankepõhimõtetest – hanked grupeeriti igas piirkonnas väiksematesse gruppidesse ning lepingud sõlmiti pikemaks perioodiks. Nii suuremate mahtude kui uute põhimõtetega hangetesse minemine võimaldas oluliselt vähendada teenuste kulusid.

Üleminekuperioodi lõpp tõi kaasa ka remonttööde mahu märgatava suurenemise. Kui 2013. aastal teostati halduse remonte summas 3,63 milj eurot, siis 2014. aastal planeeriti remonte juba summas 10,72 milj eurot ja teostati summas 8,76 milj eurot, mis märgib 2,5 kordset kasvu.

Protsesside kvaliteetsemaks läbiviimiseks toimusid haldusosakonnas struktuurimuudatused, mis hõlmasid eelarvete ja lepingute valdkonna ning remonttööde valdkonna juhtimist ning halduspiirkondadesse tehnilise kompetentsi lisandumist:

- jätkuvalt suurenevate remonttööde maht tekitas vajaduse remonttööde valdkonna keskseks juhtimiseks ning remonttööde planeerimise ning elluviimise põhimõtete varasemast põhjalikumaks väljatöötamiseks;
- tehniliste spetsialistide lisandumine igasse halduspiirkonda võimaldas kasvatada piirkonnas kohapeal asuvat kompetentsi ja järelevalvet objektide tehnilisel hooldamisel ja on toonud kaasa märgatava teenuste kvaliteedi kasvu;
- eelarvete ja lepingute valdkonna ümberstruktureerimise tulemusena on paranenud lepingute ja eelarvete kvaliteet, samuti on osade klientidega mindud üle üüriteatiste alusel üürilepingute muutmisele, mis vähendab nii RKASi kui klientide töömahtu.

Olulised edasimineked toimusid halduskorralduse selguses – põhirõhk oli haldus- ja hooldusosakonna poolt ühiselt läbiviidavate protsesside töökorraldusel, eelkõige strateegilise, taktikalise ja operatiivtasandi funktsioonide kokkuleppimisel. Kokkulepitud protsessid toetavad ka piirkondadesse lisandunud tehnilise toe tegevust ja tagasisidestatust hangete korraldamisesse.

Kinnisvaraportfell

RKASi kinnisvaraportfell jaguneb neljaks grupiks: haldusportfell, arendusportfell, müügiportfell ja lepinguline portfell:

- **haldusportfell** – objektid, mis kuuluvad RKASile ja on kaetud üürilepingutega ning on tavapärasel kasutuses;
- **arendusportfell** – objektid on hoonestatud-või hoonestamata kinnistud, mis on vakantsed või lühiajalises perspektiivis vakantseks jäämas, kuid omavad potentsiaali väärtuse tõusuks läbi arendustegevuse. Arendusportfelli kuuluvad ka varad, kus on pooleli arendusprotsess;
- **müügiportfell** – mittevajalik vara, mille hoidmine ei ole riigi vajadustest lähtuvalt otstarbekas ning millest RKAS on otsustanud väljuda, seda vajadusel eelnevalt väärtustades;

- **lepinguline portfelli** – haldusobjektid, mis ei kuulu Riigi Kinnisvara ASile ja kus Riigi Kinnisvara AS osutab haldusteenust lepingu alusel.

RKASi omandis olevas kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2014. aasta seisuga 572 kinnistut pindalaga 10 726 140 m². Nendel kinnistutel paiknes 900 hoonet suletud netopinnaga 1 020 351 m².

Lepingulises portfellis oli 31. detsembri 2014. aasta seisuga 98 kinnistut pindalaga 1 259 309 m². Kinnistutel paiknes 172 hoonet suletud netopinnaga 136 526 m².

Portfelli koondülevaade seisuga 31.12.2014

Varaportfell	Haldusportfell	Arendusportfell	Müügiportfell	RKAS omandis olev varaportfell kokku	Lepinguline portfelli
Kinnistute pindala (m ²)	4 043 211	668 266	6 014 663	10 726 140	1 259 309
Kinnistute arv(tk)	327	33	212	572	98
Hoonete arv (tk)	600	28	272	900	172
Hoonete suletud netopind (m ²)	754 590	106 543	159 218	1 020 351	136 526
Üüritav pind (m ²)	713 837	100 366	155 490	969 693	
Üüritud pind (m ²)	625 626	37 771	11 221	674 618	
Vakantsus (%)	12%	62%	93%	30%	

Olulisemad muutused RKAS omandis olevas varaportfellis aastal 2014:

- 2014. aastal vähenes kinnisasjade arv 661 objektilt 572 objektini ehk ca 13,5%, mis tulenes suuresti kinnisasjade vähenemisest müügiportfellis. Haldusportfellis olevate objektide arv kasvas samal ajavahemikul aga 26 objektit ehk ca 8,6% võrra;
- hoonete suletud netopind portfellis on viimase aasta jooksul kasvanud ca 20% ning jõudnud 1 020 351 m²-ni;
- vakantsus on suurenenud 26%-lt 30%-ni kogu portfelli vaates;
- portfelli tootlus tõusis tasemelt 4,4% tasemele 7,0%. Tootluse kasv on tingitud eelkõige asjaolust, et märkimisväärsel hulgal objektidel lõppes 2-aastane üleminekuperiood, mille möödudes mindi lepingupõhiselt üürilt üle turuüürile.
- Aasta jooksul vähenes müügiportfellis olevate kinnisasjade hulk 123 objektit võrra. Aasta jooksul müüdi 143 objektit.
- Aasta jooksul lisandus RKASi omandisse kokku 59 kinnistut suletud netopinnaga 94 583 m², millest oli riigile vajalik 61 544 m² ja riigile mittevajalik 33 039 m².
- Riigile mittevajalik vara lisati müügiportfelli (25 objektit). Omandile lisaks lisandus lepingu alusel haldusesse Haridus- ja Teadusministeeriumilt 55 objektit suletud netopinnaga ca 71 000 m²

2014. aastal omandina üle võetud objektidest suurimad olid:

- Vesilennuki 6, Tallinn (Lennusadam)
- Raadiku 10, Tallinn (endine Tallinna Ehituskool)
- Hiiu 42, Tallinn (Tervise Arengu Instituut)

Mittevajaliku kinnisvara müük 2014

2014. aasta müügiplaan kokku moodustas 4 500 900 eurot. Kokku müüdi 143 mittevajalikku kinnisvara objekti summas 3 467 890 eurot.

Lähtuvalt mittevajaliku vara üleandnud ministeeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministeerium	Müügihind kokku (tuhat eurot)	Objektide arv
Siseministeerium	754,9	29
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	627,0	4
Kaitseministeerium	549,4	35
Keskkonnaministeerium	500,1	5
Haridus- ja Teadusministeerium	484,0	62
Kultuuriministeerium	273,6	2
Justiitsministeerium	166,2	4
Sotsiaalministeerium	66,0	1
Maavalitsused	46,7	1
Kokku	3 467,9	143
Elamispiinnad	2 273,2	129
Muud piinnad	1 194,7	14
Kokku	3 467,9	143

Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt depoohood ja koolimajad) arendamisele.

Arendusprojektides eristatakse investeeringuid ja teenusprojekte. Investeeringuprojektide puhul luuakse vara, mida tulevikus kasutatakse renditulu teenimise eesmärgil või mis on vajalik RKAS enda tarbeks. Teenusprojektides tehtud kulutused hüvitatakse klientide poolt.

2014. aasta investeeringuprojektide kulutuste (sh kõik investeeringuprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, välja arvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 57,6 mln eurot.

2014.a. tegelik investeeringuprojektide maht kokku oli summas 48,1 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2014. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- Eesti Rahva Muuseumi uus hoone 20,0
- Lasnamäe ühendhäirekeskus ja päästedepoo 5,0
- Tartu ühendhäirekeskus ja päästedepoo 4,2
- Võru politsei ja pääste ühishoone 2,3
- Tartu avavangla arendus 1,8
- Rapla riigimaja arendus 1,0
- Keila politseijaoskonna arendus 0,9

- Häädemeeste politsei ja pääste ühishoone 0,9
- Astangu kutserehabilitatsiooni keskus 0,7
- Tallinna vangla 0,5

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid alla 0,5 mln euro.

Koondprojektidest jätkusid investeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (14,3 mln eurot). Suurimad koostööpartnerid 2014. aastal olid Kultuuriministeerium (42%), Siseministeerium (29%) ja Justiitsministeerium (5%).

2014. aastal valmis kokku 5 **uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 13,9 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeerimis- projekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Aadress
Lasnamäe ühendhäirekeskus ja päästetepoo	5,46	Uusehitus	Tallinn
Tartu ühendhäirekeskus ja päästetepoo	5,62	Uusehitus	Tartu linn
Keila politseijaoskonna arendus	1,32	Rekonstrueerimine	Keila linn
Astangu kutserehabilitatsiooni keskuse rekonstrueerimine	0,71	Rekonstrueerimine	Tallinn
Eesti Tervishoiumuuseumi hoone rekonstrueerimine	0,78	Rekonstrueerimine	Tallinn

2014 aastal oli töös üle 20 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja idee-konkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni.

Suuremad teenusprojektid mis valmisid 2014.aastal olid:

Projekti nimi	Investeering (mln EUR)
Tallinna Ehituskool uusehitus ja rekonstrueerimine	8,9
ERR –raadiomaja rekonstrueerimine	5,0
Urvaste kooli rekonstrueerimine	1,3

Suuremad teenusprojektid mille ehitustööd algasid 2014.aastal olid:

Projekti nimi	Investeering (mln EUR)
Tartu Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	6,8
Narva piiripunktide rekonstrueerimine	6,2

Tallinna K. Pätsi kooli rekonstrueerimine	5
Pärnu Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	5
Jõhvi Riigigümnaasiumi rajamine	4,9
Sillamäe kutsekooli rekonstrueerimine	4,6
Võru Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	4,2
Tapa Erikooli hoonete rekonstrueerimise	4
Ahtme kooli rekonstrueerimise	3

Arengusuunad 2015. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

2015. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. Jätkeb protsesside parendamine ning infosüsteemide arendamine, mis on oluliseks eelduseks kasvava mahuga toimetulemisel.

Seoses 2013. aastal lisandunud objektide üleminekuperioodi lõppemisega ja remonttöödeks lisavahendite eraldamisega riigieelarvest on järgnevatel aastatel remonttööde maht veelgi kasvamas. Halduse remonttöid on 2015. aastaks planeeritud 16,3 milj euro ulatuses (sh 3,58 milj eurot lisavahendeid).

2015. aasta märksõnadeks on spetsialiseerumine ja väärtuspõhised hanked. Olulise muudatusena on hooldusosakond ümber struktureeritud keskkonna- ja tehnilise toe osakonnaks, mis hoiab kompetentse keskkonna (heakord, jäätmekäitlus, valve, energiatõhusus, energiaost) ja tehnilise toe (tehnohooldus, tehnosüsteemid, hoonete turvalisus) valdkonnas ning pakub spetsialistide tuge paralleelselt nii halduskui arendustegevusele.

Sarnaselt 2014. aastal toimunud tehnilise kompetentsi lisandumisele igasse halduspiirkonda on ka 2015. aastal planeeritud piirkondades spetsialiseerumise suurendamine – lisanduvad heakorraspetsialistid, remonttööde projektijuhid ning assistendid, kes toetavad haldureid teenuste/remonttööde korraldamisel ja järelevalvel ning andmesisestusel.

Kinnisvaraarendus

2015. aastal on plaanitud investeringuid projektidesse summas 69 mln eurot. Võrreldes 2014. aasta eelarvega on eeldatavate investeerimisprojektide summa suurenemine ligikaudu 20%.

Üksikprojektidest on 2014. aastal suurimad järgmised investeringud (mln eurot):

- Eesti Rahva Muuseumi rajamine 25,5
- Rahvusrhiivi uus hoone 10,4
- Halduse remondid¹ 7,2

¹ Üüriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina

- Kaagvere kool 5,1
- Piusa kordoni arendus 3,7
- Võru politsei ja päästeameti ühishoone 3,0
- Riigikontrolli hoone 2,0

Koondprojektina jätkuvad investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (10,3 mln eurot).

Vara ülevõtmine

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2015. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. 2015. aasta alguses oli ülevõtmisel ca 75 kinnisasja. Suurimad kinnisvara üleandjad 2015. aastal on Keskkonnaministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium, Põllumajandusministeerium ning Siseministeerium, mittevajalikest varadest on suurimad üleandajad Kaitseministeerium ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Koos Haridus- ja Teadusministeeriumi kavandatava haldusteenuse üleandmise portfelliga on jätkuvalt 2015. aasta eesmärgiks ca 200 000 m² kinnisvara ülevõtmine.

Mittevajaliku kinnisvara müük 2015

2015. aasta mittevajaliku vara müügieesmärk kokku on 5 474 218 eurot. Müügitgevuses keskendutakse kinnisvara portfellis jätkuvalt elukondliku kinnisvara osakaalu ning negatiivsete puhastuluga varade vähendamisele.

Majandustegevus

2014. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 24,8 mln eurot ja ulatus 69 mln euroni, seal hulgas kasvas üüritulu aastaga 59 % ja ulatus 34,8 mln euroni. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2013. aastaga 10,3 mln euro võrra ja oli kokku 23,2 mln eurot. Arenduse teenustest laekus sarnaselt 2013.aastaga 2 mln eurot.

Ärikasum oli 2014. aastal 12,4 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 9,6 mln eurot ja ületas plaanitut.

2014.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 730 hanget, mis on samas suurusjärgus eelmise perioodiga. Riigihangetega sõlmitud lepingute maht kokku ulatus 155,5 mln euroni.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2014	2013
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	14%	6,0%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	18%	13,9%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	4,3%	1,3%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	61%	60%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguarvad)	2,6%	0,8%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,8%	4,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	50 572	59 482	2
Nõuded ja ettemaksud	15 817	12 142	3
Varud	12 295	11 792	7
Kokku käibevara	78 684	83 416	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	141 874	134 857	3,11
Kinnisvarainvesteeringud	5 063	5 489	8
Materiaalne põhivara	161 082	136 885	9
Immateriaalne põhivara	351	179	10
Kokku põhivara	308 370	277 410	
Kokku varad	387 054	360 826	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 680	5 618	13
Võlad ja ettemaksud	37 334	21 232	14
Kokku lühiajalised kohustused	43 014	26 850	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	109 081	114 760	13
Võlad ja ettemaksud	38	2 703	14
Sihtfinantseerimine	17	222	16
Kokku pikaajalised kohustused	109 136	117 685	
Kokku kohustused	152 150	144 535	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	181 659	171 115	17
Registreerimata aktsiakapital	0	1 580	
Kohustuslik reservkapital	2 516	2 384	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 080	38 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 649	2 637	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	234 904	216 291	
Kokku omakapital	234 904	216 291	
Kokku kohustused ja omakapital	387 054	360 826	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	68 972	44 079	18
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-55 596	-36 841	20
Brutokasum (-kahjum)	13 376	7 238	
Turustuskulud	-1 302	-1 505	21
Üldhalduskulud	-2 716	-2 310	22
Muud äritulud	3 459	2 830	19
Muud ärikulud	-381	-105	
Ärikasum (kahjum)	12 436	6 148	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 787	-3 227	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 649	2 921	
Tulumaks	0	-284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 649	2 637	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	9 649	2 637	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 436	6 148	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 681	5 241	8,9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-6	-1 052	19
Muud korrigeerimised	68	-1 763	
Kokku korrigeerimised	6 743	2 426	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 895	713	
Varude muutus	1 733	1 580	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 527	4 214	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-284	
Muud rahavood äritegevusest	0	2 216	
Kokku rahavood äritegevusest	22 544	17 013	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-22 737	-13 117	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	40	1 896	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	120	
Laekunud intressid	371	496	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-6 900	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 326	-17 505	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 617	-5 558	13
Makstud intressid	-3 511	-3 659	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 128	-9 217	
Kokku rahavood	-8 910	-9 709	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 482	69 191	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 910	-9 709	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 572	59 482	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2012	146 934	0	1 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 637	2 637
Emiteeritud aktsiakapital	24 181	1 580	0	0	25 761
Muutused reservides	0	0	441	-441	0
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	41 212	216 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 649	9 649
Emiteeritud aktsiakapital	10 544	-1 580	0	0	8 964
Muutused reservides	0	0	132	-132	0
31.12.2014	181 659	0	2 516	50 729	234 904

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 17 ja 26.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Riigi raamatupidamise üldeeskiri. Riigi raamatupidamise üldeeskiri lähtub Eesti heast raamatupidamistavast.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaetevõtja kontrolli all oleva tütaretevõtja finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütaretevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaetevõtjal on kontroll. Tütaretevõtjat loetakse emaetevõtja kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõtjas omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtja bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtja omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütaretevõtja konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaetevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaetevõtja põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused)

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja ja raha laekumise tõenäosus puudub. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse

lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Raha

Bilansis kajastatud raha ja raha ekvivalendid sisaldavad pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid. Deposiidid on üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga ning on lühiajalise etteatamistähtajaga lõpetatavad.

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja tütarettevõtja arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtja konsolideerimata bilansis on investeering tütarettevõtjatesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise.

Varud

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

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

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuks „Riigi raamatupidamise üldeeskirja” tähenduses loetakse ainult sellist maad või hoonet või osa hoonest, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuuluvale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ükski avaliku sektori üksus ei kasuta oma põhitegevuses. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuste poolt, kajastatakse kui materiaalsel põhivara.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid vastavalt riigi raamatupidamise üldeeskirjale soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuni 2013 aastani määrati amortisatsioonimäär igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosnes üksteisest eristatavatest komponentidest, millel olid erinevad kasulikud eluead, võeti need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määrati ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Alates 2014 aastast komponendarvestust enam ei kasutata ning varale ja tema osadele kehtib ühtne amortisatsioonimäär. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on alates 2014 aastast 4%. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes tuluna varude müügist.

Vaid siis, kui kinnisvaraobjekti kasutuseesmärk muutub selliselt, et erasektori kasutuses olnud objekt läheb üle avaliku sektori kasutusse, klassifitseeritakse vara ümber põhivaraks. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Laenude intressikuludid põhivara soetusmaksumuses ei kapitaliseerita.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara grupile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

Hoonestusõiguslepingute aluse kasutatavad kinnistud

Materiaalse põhivara hulgas on lisaks kontserni omanduses olevatele kinnistutele ka hoonestusõiguslepingu alusel kasutatavad põhivarad. Kontsern renoveeris hoonestusõiguslepingu alusel kasutatavatel kinnistutel paiknevad hooned ning kajastab neid kuni lepingu lõppemiseni oma põhivaras. Arvestuspõhimõte on identne kontserni materiaalse põhivara arvestusmeetodile.

Arvelevõetud hoonestusõiguse tasud

Hoonestusõiguse tasud on võetud arvele diskonteeritud väärtuses, kuna tasude maksmise kohustus saabub lepingu tähtaja saabudes. Vara väärtus kasvab lineaarselt kuni hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Vara väärtuse langus avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

Lähtuvalt riigi raamatupidamise üldeeskirjast ei tehta varade väärtuse teste ega kajastata varade väärtuse langust kaetavale väärtusele avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul, kui vara väärtus ei ole langenud selle riknemise või muul põhjusel osaliselt või täielikult kasutusest eemaldamise tõttu.

Vara väärtuse langus, va avaliku teenuse osutamiseks vajalike põhivarade puhul

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti 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 miinus tehingukulud ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeringute oodatavat tulusust.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	25 a
Sisustus	5-10 a
Andmetöötlusseadmed	3 a
Immateriaalne põhivara	2-10 a

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Lisaks kajastatakse alati kapitalirendina, olenemata lepingu muudest tingimustest, eriotstarbeliste ja spetsiifiliste varade nagu vanglate ja piiripunktide üürilepinguid. Nimetatud objektid on väga spetsiifilised ja on vähetõenäoline, et keegi teine rentnik neid ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada saab. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirenti netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaeetvõtja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

Tegevuse sihtfinantseerimine, kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustusena. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglasest väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasest väärtuses

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu varade ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse olulise mahuga projektidel lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades tehtud tööde ülevaatus.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kapitalirendilepingute intressitulu kajastatakse müügituludes.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (varasemalt 21/79). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus

tekib dividendide
väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	3 158	5 210
Tähtajalised hoiused	47 414	54 272
Kokku raha	50 572	59 482

Tähtajaliste depositide puhul on tegemist üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga depositidega, mis teenivad intressi vahemikus 0,44 - 1,2% aastas (2013: 0,37 - 1,2% aastas)

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 406	2 406			4
Ostjatelt laekumata arved	2 440	2 440			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-34	-34			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 546	1 546			5
Muud nõuded	1 016	1 016			
Intressinõuded	589	589			
Viitlaekumised	427	427			
Ettemaksed	114	114			
Tulevaste perioodide kulud	38	38			
Muud makstud ettemaksed	76	76			
Kapitalirendi lühiajaline osa	3 835	3 835			11
Kapitalirendi pikaajaline osa	141 874		19 747	122 127	11
Muu nõue	6 900	6 900			
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 691	15 817	19 747	122 127	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 201	1 201			4
Ostjatelt laekumata arved	1 210	1 210			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9	-9			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	99	99			5
Muud nõuded	205	205			
Intressinõuded	173	173			
Viitlaekumised	32	32			
Ettemaksed	55	55			
Tulevaste perioodide kulud	39	39			
Muud makstud ettemaksed	16	16			
Kapitalirendi lühiajaline osa	3 682	3 682			11
Kaprendi pikaajaline osa	134 857		15 177	119 680	11
Muu nõue	6 900	6 900			
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 999	12 142	15 177	119 680	

18.09.2013 sõlmisid RKAS ja Eesti Kunstiakadeemia koostöölepingu, mille raames RKAS omandas Eesti Kunstiakadeemia eest kinnistu aadressil Kotzebue 1, Tallinn väärtuses 6 900 tuhat eurot. Eesti Kunstiakadeemia võõrandab müügi teel enda omandis olevad kinnistud ning saadud vahendite arvelt omandab Akadeemia RKASi poolt soetatud kinnistu hiljemalt 2015. a lõpuks. Kuna RKAS ei võtnud lepinguga üle sisulisi riske ning hüvesid kinnistuga seonduvalt, siis kajastub see RKASi bilansis muu nõudena seisuga 31.12.2014 (2013: 6 900 tuhat eurot).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 440	1 210	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-34	-9	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 406	1 201	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-9	-15	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	3	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-26	-10	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1	13	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-34	-9	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	18	0	15
Käibemaks	1 137	84	38	25
Üksikisiku tulumaks	0	133	0	116
Sotsiaalmaks	0	268	0	223
Kohustuslik kogumispension	0	14	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	18	0	17
Maamaks	0	-1	0	1
Ettemaksukonto jääk	409		61	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 546	534	99	408

Vt lisa 3 ja 14

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ning trahv.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10963751	OÜ Hooldus Pluss	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2014
OÜ Hooldus Pluss	3	0	0	0	0	3
Kokku	3	0	0	0	0	3

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	12 295	11 792
Kokku varud	12 295	11 792

2014. aastal teostati allahindlust 270 tuhande euro väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto

realiseerimismaksumuse languse tõttu.

2013.aastal allahindluse vajadust ei tekkinud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 714	5 068	6 782
Akumuleeritud kulum	-415	-877	-1 292
Jääkmaksumus	1 299	4 191	5 490
Müügid	0	-33	-33
Amortisatsioonikulu	0	-182	-182
Ümberklassifitseerimised	0	-212	-212
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 714	4 823	6 537
Akumuleeritud kulum	-415	-1 059	-1 474
Jääkmaksumus	1 299	3 764	5 063

2014 aastal aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvarainvesteeringuid ei lisandunud (2013: lisandus 271 tuhat eurot).

Kuna RKAS oma kinnisvaraportfelli majandustegevuses kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei arvestata eraldi ka kinnisvarainvesteeringutes teenitud tulusid ja haldamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Nimetatud kulud sisalduvad müüdüd toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2014 nagu ka 31.12.2013 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustuste tagatisena panditud.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
						Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2013									
Soetusmaksumus	29 770	125 614	340	340	4 140	5 530	838	6 368	166 232
Akumuleeritud kulum	0	-26 453	-274	-274	-2 621	0	0	0	-29 348
Jääkmaksumus	29 770	99 161	66	66	1 519	5 530	838	6 368	136 884
Ostud ja parendused	0	0	77	77		24 390	689	25 079	25 156
Amortisatsioonikulu	0	-5 947	-55	-55	-243	0	0	0	-6 245
Müügid	0	0	0	0	0	-56	0	-56	-56
Ümberklassifitseerimised	-74	2 099	0	0	3	-3 517	-14	-3 531	-1 503
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	2 308	0	0	3	-2 369	0	-2 369	-58
Muud ümberklassifitseerimised	-74	-209	0	0	0	-1 148	-14	-1 162	-1 445
Muud muutused	3 937	2 909	0	0	0	0	0	0	6 846
31.12.2014									
Soetusmaksumus	33 633	130 622	417	417	4 143	26 347	1 513	27 860	196 675
Akumuleeritud kulum	0	-32 400	-329	-329	-2 864				-35 593
Jääkmaksumus	33 633	98 222	88	88	1 279	26 347	1 513	27 860	161 082

Muude ümberklassifitseerimistena on kajastatud peamiselt hoonete kapitalirendi korras üürileandmist, mida kuni hoonete valmimiseni kajastatakse lõpetamata ehitustena (va ERM, mida kajastatakse kapitalirendi nõudena vastavalt iga-aastaselt teostatud tööde mahule, vt lisa 11).

Muude muutuste all kajastatakse aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena saadud kinnistuid.

Laenude tagatiseks seatud varade osas vt lisa 13.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara			Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara			
31.12.2013					
Soetusmaksumus	706	28	15		749
Akumuleeritud kulum	-542	-28	0		-570
Jääkmaksumus	164	0	15		179
Ostud ja parendused	194		110		304
Amortisatsioonikulu	-132		0		-132
31.12.2014					
Soetusmaksumus	900		125		1 025
Akumuleeritud kulum	-674		0		-674
Jääkmaksumus	226		125		351

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viru Vanlga (väljaostuõigusega)	55 047	1 257	7 359	46 431	04.2038
KOV koolid (väljaostuõigusega)	41 791	1 668	8 046	32 077	06.2015-01.2038
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	7 564	34	214	7 316	09.2025
Riigikoolid	22 370	635	2 731	19 004	06.2040-08.2043
Muud väljaostuõigusega	5 149	141	798	4 210	01.2026-04.2038
Muud väljaostuõigusega	3 193	100	599	2 494	02.2024
ERM	10 595			10 595	12.20146
Kapitalirendinõuded kokku	145 709	3 835	19 747	122 127	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viru Vangla (väljaostuõigusega)	56 243	1 194	5 445	49 604	04.2038
KOV koolid (väljaostuõigusega)	43 479	1 656	6 613	35 210	06.2015 - 01.2038
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	7 596	32	152	7 412	09.2025
Riigikoolid	22 980	612	2 122	20 246	06.2040 - 08.2043
Muud väljaostuõigusega	5 285	136	595	4 554	01.2026 - 04.2038
Muud väljaostuõiguseta	1 839	52	249	1 538	02.2024
ERM	1 116	0	0	1 116	12.2046
Kapitalirendinõuded kokku	138 538	3 682	15 176	119 680	

Kuni 31.12.2010 sõlmitud lepingute alusvaluuta on Eesti kroon. Hiljem kapitalirendile antud objektide puhul (olenemata lepingu sõlmimise ajast) on lepingute alusvaluuta euro.

Kapitalirendi nõuete intressimäär jääb vahemikku 1,201 - 10,11% (2013: 1,235 - 5,75%).

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	34 865	21 809
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 019	3 356
Muud varad	123 343	115 296
Kokku	126 362	118 652

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 619 tuhat eurot (2013: 600 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 2 911 tuhat eurot (2013: 3 072 tuhat eurot).

Enamikesse lepingutesse on sisse kirjutatud, et üüritasu on võimalik korrigeerida kord aastas tarbijahinnaindeksiga.

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 2 044 tuhat eurot (2013: 2 134 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 8.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	5 560	3 438

2014. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2014. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 5 419 tuhat eurot ja üürikulu 5 129 tuhat eurot (2013: tulu 3 190 ja kulu 3 040 tuhat eurot).

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	53 161	1 830	7 724	43 607
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	61 600	3 850	57 750	0
Laenukohustused kokku	114 761	5 680	65 474	43 607
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	54 928	1 768	6 669	46 491
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	65 450	3 850	61 600	0
Laenukohustused kokku	120 378	5 618	68 269	46 491

Pikaajaliste pangalaenude ja võlakirjade intressimäär põhineb kas kuue või kaheteistkümne kuu Euriboril või ISDAFIX2 EUR-ISDA-EURIBOR-i kümne aastase swapi määra fikseeringul, millele lisandub marginaal 0,22 – 1,00% aastas. Tagasimakse tähtajad jäävad vahemikku 2017. kuni 2038. aastal (sh pikaajaline laenu saldo seisuga 31.12.2014 väärtuses 50 292 tuhat eurot tähtaeg on 2038. aastal ja pikaajaliste võlakirjade tähtaeg on 2018. aastal). Alusvaluuta on EUR.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpoteek kontsernile kuuluvatele materiaalse põhivarana kajastatud kinnistutele bilansilise väärtusega 4 839 tuhat eurot (2013: 4 886 tuhat eurot). Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 59 820 tuhat eurot (2013: 61 118 tuhat eurot).

Võlakirjadest tuleneva kohustuse tagamiseks on sõlmitud pandileping, mille kohaselt on märkija kasuks loovutatud kõik lepingus nimetatud objektide rahalised nõudeõigused. Võlakirjadelt makstav intressimäär oli 0,669 - 1,507% (2013:0,847 - 1,507%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus arandeaasta lõpu seisuga 152 385 tuhat eurot (2013: 164 442 tuhat eurot).

Käesoleva ja eelmise aruandeaasta lõpu seisuga ei ole kontsern ühtegi laenulepingujärgset tingimust (loan covenants) rikkunud.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	13 870	13 870	0
Võlad töövõtjatele	451	451	0
Maksuvõlad	534	534	0
Muud võlad	113	113	0
Intressivõlad	100	100	0
Muud viitvõlad	13	13	0
Saadud ettemaksed	19 557	19 557	0
Tulevaste perioodide tulud	16 382	16 382	0
Muud saadud ettemaksed	3 175	3 175	0
Muud võlad	2 770	2 770	0
Kapitalirendikohustused	77	39	38
Kokku võlad ja ettemaksed	37 372	37 334	38
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 090	7 090	0
Võlad töövõtjatele	413	413	0
Maksuvõlad	408	408	0
Muud võlad	122	122	0
Intressivõlad	118	118	0
Muud viitvõlad	4	4	0
Saadud ettemaksed	13 155	13 155	0
Tulevaste perioodide tulud	11 634	11 634	0
Muud saadud ettemaksed	1 521	1 521	0
Muud pikaajalised kohustused	2 689	0	2 689
Kapitalirendikohustused	58	44	14
Kokku võlad ja ettemaksed	23 935	21 232	2 703

Saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisrahad 3 175 tuhat eurot (2013: 1 521 tuhat eurot), ehitusega seotud ettemaksed 6 409 tuhat eurot (2013: 4 456 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevad tulevaste perioodide remondikohustused 9 972 tuhat eurot (2013: 7 178 tuhat eurot). Nimetatud kohustused on intressi mittekandvad.

Saadud ettemaksetes sisaldub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müük, mida periodiseeritakse tuludesse 50 aasta jooksul.

Muude kohustuste all kajastatakse hoonestusõiguse tasu kohustust, mille tasumise tähtaeg on 30.06.2015

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohtused

Seisuga 31.12.2014 on RKASil investeerimiskohtustusi (kohustusi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) summas kokku ca 242,5 miljonit eurot (2013: 262,2 mln eurot). Nimetatud investeerimiskohtustustest suuremad on (mln eurot):

Uue Tallinna vangla arendus 89,8
Lubja 4 Tallinn arendus 35,2
Eesti Rahva Muuseumi rajamine 21
Pärnu politsei ja päästemeeti ühishooneid 13,8
Rahvusarhiivi uus hoone 10,4
Terviseameti uue hoone arendus 6,9
Piusa kordon (kogu arendus) 4,3
Presidendi kantselei esindusruumid 3,4
Riigikontrolli hoone arendus 3,3
Nukuteatri hoovihoone 2,9
Võru politsei ja päästemeeti ühishoone 2,9
Suur-Ameerika 1 arendus 2,1
Lembitu 3 arendus 2,1
Pronksi 12 arendus 1,9

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Justiitsministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2015. aastast kuni 113,99 mln eurot, järgnevad Siseministeerium 34,59 mln eurot ning Kultuuriministeerium 24,02 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2015 - 53,96
2016 - 63,4
2017 - 70,86
2018 - 45,74
2019 - 8,54

Investeeringuid on plaanis pikas perspektiivis finantseerida ühe kolmandiku ulatuses omavahenditest ja kahe kolmandiku ulatuses võõrvahenditest. Lisaks märgime, et Riigi Kinnisvara AS on kaasatud rahvamajanduse arvepidamises valitsussektori hulka ja uute investeeringute tesotamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.

Lisa 16 Sihtfinantseerimine (tuhandetes eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2012	Saadud	Tulu	31.12.2013
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	1 709	222	1 709	222
Kokku sihtfinantseerimine	1 709	222	1 709	222

	31.12.2013	Saadud	Tulu	31.12.2014
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	222	3 129	3 334	17
Kokku sihtfinantseerimine	222	3 129	3 334	17

Siseministeeriumi, RKASi, Politsei- ja Piirivalveameti, Narva Linnavalitsuse, Maksu- ja Tolliameti, Maanteeameti vahel on sõlmitud koostöökokkulepe Narva ja Invangorodi piiripunktide rekonstrueerimiseks. 2014 aasta lõpuks oli antud projekti raames sihtfinantseeringuna laekunud 3 231 tuhat eurot. Projekti lõpptähtaeg on juuni 2015. Nimetatud projektis on Riigi Kinnisvara AS toetuse vahendajaks.

Toetuse andja on Siseministeerium. Toetuse tuluna kajastamise tingimused olid juhtkonna hinnangul täidetud, mistõttu on saadud sihtfinantseerimine kajastatud 2014 aastal muude äritulude all. Kuna RKAS oli antud projektis toetuse vahendajaks, siis kajastati vastavad kulud müüdüd kaupade/teenuste kuludena (vt lisa 20). Ettevõttel puuduvad 31.12.2014 seisuga lühi- ja pikaajalised nõuded ja kohustused seoses toetusega.

Vt lisa 19.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	181 659	171 115
Aktsiate arv (tk)	1 816 593	1 711 156
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2013. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 241 817 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2013. aastal.
- Raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 15 799 emiteeritud aktsiat.

Emiteeritud ja arvele võetud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 25 761 tuhande euro väärtuses.

2014. aastal toimusid järgmised liikumised:

- äriregistris registreeriti 105 438 uut aktsiat, millest 2014 aastal emiteeriti 89 639 ning 2013 aastal 15 799.

Mitterahalise sissemaksena anti üle 8 964 tuhande euro väärtuses kinnistuid.

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

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2014 moodustas 50 247 (2013: 41 080) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 40 197 tuhat eurot (2013: 32 453) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 10 049 tuhat eurot (2013: 8 627 tuhat eurot).

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 972	44 079
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	68 972	44 079
Kokku müügitulu	68 972	44 079
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	58 085	34 392
Arendusteenused	2 010	2 126
Kinnisvara müük	3 397	2 114
Intressitulu kapitalirendilepingutest	5 480	5 447
Kokku müügitulu	68 972	44 079

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	6	1 051	
Tulu sihtfinantseerimisest	3 334	1 709	16
Trahvid, viivised ja hüvitised	46	0	
Muud	73	70	
Kokku muud äritulud	3 459	2 830	

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	2 082	1 652
Haldustegevusega seotud kulud:		
Haldamisteenus	198	215
Tehnohooldus	2 972	2 744
Heakord	5 249	4 308
Ehitus- ja remonttööd	4 141	2 789
Omanikukohustused	336	277
Elektrienergia	12 658	5 523
Küte (soojusenergia)	4 712	4 423
Vesi ja kanalisatsioon	1 683	1 574
Kommunikatsiooniteenused	8	5
Tugiteenused	829	682
Üürikulu	5 124	3 035
Haldusobjektide kulum	6 471	4 989
Palk ja sotsiaalmaksud	2 761	1 997
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-92	-21
Muud kulud	437	386
Arendusteenuste kulud:		
Arendusprojektide kulu	5 544	1 462
Palk ja sotsiaalmaksud	409	656
Muud kulud	74	145
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	55 596	36 841

2014 aastal korraldas kontsern koos teiste avaliku sektori üksustega ühishanke elektrienergia ostuks. Hanke tingimusena toimub elektrienergia vahendamine teistele hankes osalenutele läbi kontserni. Sellest tulenevalt on 2014 a elektrienergiakulud suurenenud.

Arendusprojektide kulu suurenemine on tingitud Narva piiripunkti ehitustöödest (vt lisa 16) ning Suur - Ameerika 1 kasutusse mitteläinud projekteerimise kuludest.

Lisa 21 Turustuskulud (tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Sisseostetud teenused	111	392
Palk ja sotsiaalmaksud	1 663	1 381
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-758	-553
Muud kulud	286	285
Kokku turustuskulud	1 302	1 505

Lisa 22 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Palk ja sotsiaalmaksud	1 606	1 267
Kontori põhivara kulum	210	252
Muud kulud	900	791
Kokku üldhalduskulud	2 716	2 310

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	5 148	4 637
Sotsiaalmaksud	1 618	1 327
Kokku tööjõukulud	6 766	5 964
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	304	240

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 4 821 tuhat eurot (2013:4 266 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 327 tuhat eurot (2013: 371 tuhat eurot).

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Finantstulud	787	501
Muud finantskulud	-82	-79
Intressikulu	-3 492	-3 649
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 787	-3 227

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	7	3

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0
2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40	105

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	298	296
Autokompensatsioon	13	17

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäriaga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust. Tegev- ja kõrgema juhtkonna hulka loetakse ema- ja tütarettevõtjate juhatuse ning nõukogu liikmed.

Riigi Kinnisvara AS-i kui kontserni emaeettevõtte 100-protsendiliseks aktsionäriks on Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kui aktsiate valitseja kaudu, mistõttu on seotud osapoolteks seega iga ministeerium ja Riigikantselei oma valitsemis- ja haldusala ulatuses ning põhiseaduslikud institutsioonid – Riigikogu, Vabariigi President, Riigikontroll, õiguskantsler ja Riigikohus. Samuti on seotud osapoolteks kohalikud omavalitsused (edaspidi ka „KOV”) oma valitsemis- ja haldusala ulatuses ning muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud.

Riigi Kinnisvara AS-i kui riigiraamatupidamiskohustuslase aruandes ei ole vastavalt RTJ 15-le avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustuslaste, kohaliku omavalitsuse üksuste ja avalik-õiguslike isikutega, välja arvatud juhul, kui seda nõutakse vastava isiku tegevust reguleerivates seadustes või eeskirjades.

Riigi Kinnisvara AS-i juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2014 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 63 tuhat eurot (seisuga 31.12.2013: 54 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2014. aastal nii nagu ka 2013. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Omaniku 2014. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks äriregistris RKAS-i aktsiakapital suurenenud 355 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital suurenenud 182 014 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on omaniku poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 408 tuhande euro eest aktsiaid.

Mitterahalise sissemakse teel saadud kinnistud kvalifitseeritakse vastavalt kasutusotstarbele nii materiaalseks põhivaraks, kinnisvarainvesteeringuteks kui ka varudeks.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	49 001	57 878
Nõuded ja ettemaksud	15 820	12 145
Varud	12 295	11 792
Kokku käibevara	77 116	81 815
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3
Nõuded ja ettemaksud	141 874	134 577
Kinnisvarainvesteeringud	5 062	5 489
Materiaalne põhivara	161 082	137 165
Immateriaalne põhivara	351	179
Kokku põhivara	308 372	277 413
Kokku varad	385 488	359 228
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 719	5 662
Võlad ja ettemaksud	37 497	21 219
Kokku lühiajalised kohustused	43 216	26 881
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	109 119	114 774
Võlad ja ettemaksud	0	2 689
Sihtfinantseerimine	17	222
Kokku pikaajalised kohustused	109 136	117 685
Kokku kohustused	152 352	144 566
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	181 659	171 115
Registreerimata aktsiakapital	0	1 580
Kohustuslik reservkapital	2 516	2 384
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 451	36 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 510	2 758
Kokku omakapital	233 136	214 662
Kokku kohustused ja omakapital	385 488	359 228

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	68 967	44 075
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-55 772	-37 055
Brutokasum (-kahjum)	13 195	7 020
Turustuskulud	-1 302	-1 505
Üldhalduskulud	-2 685	-2 270
Muud äritulud	3 484	2 850
Muud ärikulud	-381	-104
Kokku ärikasum (-kahjum)	12 311	5 991
Intressikulud	-3 575	-3 728
Muud finantstulud ja -kulud	774	495
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 510	2 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 510	2 758

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	12 311	5 991
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 681	5 240
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-6	-1 052
Muud korrigeerimised	67	-1 763
Kokku korrigeerimised	6 742	2 425
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 893	726
Varude muutus	1 733	1 580
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 701	4 246
Muud rahavood äritegevusest	0	2 216
Kokku rahavood äritegevusest	22 594	17 184
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-22 740	-13 117
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	40	1 896
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	120
Laekunud intressid	357	492
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-6 900
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 068
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 343	-16 441
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 617	-5 559
Makstud intressid	-3 511	-3 658
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 128	-9 217
Kokku rahavood	-8 877	-8 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 878	66 352
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 877	-8 474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 001	57 878

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	146 934	0	1 943	36 420	185 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 758	2 758
Emiteeritud aktsiakapital	24 181	1 580	0	0	25 761
Muutused reservides	0	0	441	-441	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	846	846
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	39 583	214 662
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 510	9 510
Emiteeritud aktsiakapital	10 544	-1 580	0	0	8 964
Muutused reservides	0	0	132	-132	0
31.12.2014	181 659	0	2 516	48 961	233 136

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutuskäik:

	31.12.2013	31.12.2014
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	214 662	233 136
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-3	-3
Valitseva ja olulise mõju all olevate osluste bilansiline väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	1 632	1 771
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	216 291	234 904