

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 riigihalduse minister. 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. 2015. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga 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 lääne piirkonnaga. RKAS-i halduskeskused asuvad Tallinnas, Jõhvis, Tartus ja Pärnus.

Haldustegevus 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 müügitegevust toetav tegevus, muuhulgas tegelemine probleemsete üüri- ja võõrandamisobjektidega;
- arendusobjektide projektimeeskondades osalemine, et objektide projekteerimis- ja ehitusfaasis oleks kaasatud edasise haldamise seisukohast vajalik kompetents;
- haldusesse/omandisse ülevõetavate objektide haldamise ettevalmistamine – läbirääkimised kliendiga (sh kliendi vajaduste kaardistamine), üüri- või korrashoiuteenuste lepingute ettevalmistamine, teenuste hankimine ja korraldamine, halduspersonali ülevõtmine.

2015. aastal mõjutas haldustegevust enim hallatavate objektide mahu jätkuv kasv, remonttööde mahu kasv ning halduse protsesside selgem kokkuleppimine arvestades ettevõttes viimastel aastatel toimunud muudatusi ning haldusdivisjoni sisest valdkondlikku spetsialiseerumist.

Võrreldes 2014. aastaga kasvas 2015. aastal tulude maht, mille põhjuseks oli varade lisandumine RKAS aktsiakapitali, 2013. aastal omandisse tulnud varade üleminekuperioodi¹ lõpp ja sellest tulenev üleminek turu- ja kulupõhistele üürimääradele ning uute arendusobjektide valmimisest lisandunud tulu.

¹ Vabariigi Valitsuse määruse nr 142 “Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused” alusel kehtestatud 2-aastane fikseeritud kuludega üleminekuperiood, mille jooksul kasutustasu suurus kalendrikuus on 1/12 riigiasutuse seniste kinnisvara korrashoiuga seotud eelarveliste vahendite suurusest üüri- ja korrashoiu sõlmimise aasta eelarves sama üürihinna kohta.

Kulusid mõjutasid enim 2014. aasta keskel läbiviidud suuremahulised korrashoiuteenuste hanked, millest tulenevalt on 2015. aasta eelarvega võrreldes tegelik teenuste maksumus väiksem. Samuti mõjutab kulude väiksemat taset soojast talvest tingitud kokkuhoid nii küttelt kui lumekoristuselt.

2015. aasta oli seni edukaim remonttööde elluviimise mahult. Kui 2013. aastal teostati halduse remonte summas 3,64 milj eurot ja 2014. aastal 8,76 milj eurot, siis 2015. aastal teostati remonte juba 12,8 milj euro eest (algselt planeeritud 16,3 milj).

Eraldiseisvalt tasub esile tuua haldusdivisjonis 2015. aastal Eesti Rahva Muuseumi uue hoone korrashoiuks läbiviidud esimesi väärtuspõhiseid hankeid, mille eesmärgiks on kvaliteedi kasv kinnisvara korrashoiuteenustes. Väärtuspõhiste hangete väärtuseks on kliendi kaasamine ning pakkuja poolne teenuse osutamise läbimõtlemine selle kavandamise algstaadiumis. Hangete läbiviimine on saanud positiivse tagasiside erinevatelt osapooltelt, kuid esmaseid tulemusi teenuse osutamisel saame hinnata 2016. aasta jooksul.

Lisaks võib välja tuua, et varade tsentraliseerimisel nn kriitilise massi ületamisest tulenevalt osutus võimalikuks alustada järgmise etapina varade optimeerimisega, mille tulemusena on haldurid oma tegevustega toetanud asutuste ümberpaiknemist ning riigi funktsioonide koondumist väiksemale hulgale aadressidele asustusüksuste siseselt.

Klientide struktuuri vaates on suurenenud erasektori üüripinna osakaal, seda seoses Maavalitsuste hoonete ületulekuga, kus erasektor on allrentnikena paiknenud Maavalitsuste pinnal.

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2015) olid:

1. Siseministerium	169 118 m ²
2. Justiitsministerium	143 543 m ²
sh Harku, Tallinna, Viru ja Tartu vanglad	80 326 m ²
3. Kohalikud omavalitsused	71 455 m ²
4. Erasektor	59 906 m ²
5. Kultuuriministerium	59 759 m ²

Suurimad kliendid korrashoiuteenuste lepingu alusel (seisuga 31.12.2015) olid:

1. Haridus- ja Teadusministerium	83 223 m ²
2. Siseministerium	35 395 m ²
3. Muud riigiasutused	12 936 m ²
4. Kultuuriministerium	3 785 m ²
5. Kohalikud omavalitsused	2 476 m ²

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 portfell** – haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

RKASi omandis olevas kinnisvaraportfellis oli 31. detsembri 2015. aasta seisuga 683 kinnistut pindalaga 10 052 578 m². Nendel kinnistutel paiknes 1 028 hoonet suletud netopinnaga 1 026 117 m².

Lepingulises portfellis oli 31. detsembri 2015. aasta seisuga 89 kinnistut pindalaga 994 615 m². Kinnistutel paiknes 166 hoonet suletud netopinnaga 141 087 m².

Portfelli koondülevaade seisuga 31.12.2015

Varaportfell	Kinnistute pindala (m ²)	Kinnistute arv (tk)	Hoonete arv (tk)	Hoonete suletud netopind (m ²)	Üüritav pind (m ²)	Üüritud pind (m ²)	Vakantsus (%)	NOI (EUR)
Haldusportfell	3 956 183	357	627	758 603	712 098	640 933	10%	28 716 517
Arendusportfell	1 101 335	52	71	143 773	137 434	39 441	71%	-161 445
Müügiportfell	4 995 060	274	330	123 741	119 566	10 146	92%	-192 231
RKAS omandis olev varaportfell kokku	10 052 578	683	1 028	1 026 117	969 098	690 520	29%	28 362 841
Lepinguline portfell	994 615	89	166	141 087				39 050

Olulisemad muutused RKAS omandis olevas varaportfellis aastal 2015:

- 2015. aastal tõusis kinnisasjade arv 572 objektilt 683 objektini ehk ca 19,4%, mis oli peamiselt tingitud kinnisasjade arvu kasvust müügiportfellis, kasvatades varaportfelli 10,8% võrra. Haldusportfellis olevate varade arv kasvas samal perioodil 30 objekti ja arendusportfell 19 objekti võrra, kasvatades portfelli vastavalt ca 5,3% ja 3,3% ulatuses;
- hoonete suletud netopind portfellis on viimase aasta jooksul kokkuvõttes jäänud 2014. aasta lõpu tasemele, olles kasvanud vaid ca 0,6% ehk 5 766 m² võrra;
- vakantsus langes 30%-lt 29%-ni kogu portfelli vaates, püüdes sisuliselt muutumatuna;
- varaportfelli tootlus tõusis tasemelt 7,0% tasemele 7,1%;
- aasta jooksul suurenes müügiportfellis olevate kinnisasjade hulk 62 objekti võrra. Aasta jooksul müüdi 70 objekti kokku pindalaga 2 815 136 m², suletud netopinnaga 55 068 m²,
- aasta jooksul lisandus RKAS'i omandisse 166 kinnisasja suletud netopinnaga 57 800 m², millest riigile vajalik oli 34 000 m² ja mittevajalik 23 800 m²,
- riigile mittevajalik vara lisati müügiportfelli (133 tk).

2015. aastal omandina üle võetud objektidest suurimad olid:

- Marja 4, Tallinn
- Mustamäe tee 33, Tallinn
- Kesk 12, Valga

Mittevajaliku kinnisvara müük 2015

2015. aasta müügiplaan kokku moodustas 5 474 218 eurot. Kokku müüdi 70 mittevajalikku kinnisvara objekti summas 7 236 385 eurot.

Lähtuvalt mittevajalikku vara üle andnud ministereeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministereerium	Müügihind kokku (tuhat eurot)	Objektide arv
Haridus- ja Teadusministereerium	3 905,2	18
Siseministereerium	2 289,1	26
Kaitseministereerium	631,2	8
Kultuuriministereerium	191,6	4
Maaeluministereerium	111,1	3
Keskkonnaministereerium	50,5	9
Maavalitsused	50,0	1
Rahandusministereerium	7,6	1
Kokku	7 236,4	70
Elamispinnad	570,2	36
Muud pinnad	6 666,2	34
Kokku	7 236,4	70

Kinnisvaraarendus

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud büroopindade ning eriotstarbeliste hoonete (sh nt depoohooded 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.

2015. aasta investeeringuprojektide kulutuste (sh kõik investeeringuprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, välja arvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 69 mln eurot.

2014.a. tegelik investeeringuprojektide maht kokku oli summas 62 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2015. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- Eesti Rahva Muuseumi uus hoone 23,6
- Rahvusarhiivi uus hoone 8,5
- Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskus (Kaagvere kool) 5,3
- Piusa kordoni uus hoone 3,9
- Võru politsei ja pääste ühishoone 3,2
- Uus Tallinna vangla 1,7
- Narva piiripunktide täiendavad ehitustööd 2,5
- Riigikontrolli hoone 1,4
- Lubja 4 uus kohtuhoone 0,7
- Narva hooldebaasi rekonstrueerimine 0,6

- Tartu avavangla 0,6
- EKA arendus 0,5

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid alla 0,4 mln euro.

Koondprojektidest jätkusid investeeringud Siseministeeriumi julgeolekuasutuste hoonetesse (9,1 mln eurot). Suurimad koostööpartnerid 2014. aastal olid Kultuuriministeerium (45%), Haridus-ja teadusministeerium (27%), Siseministeerium (17%) ja Justiitsministeerium (6%).

2015. aastal valmis kokku 6 **uusehitust ja rekonstrueerimist**, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 16,8 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeerimis- projekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Aadress
Maarjamaa Hariduskolleegeiumi Emajõe õppekeskus (Kaagvere kool)	6,07	Uusehitus	Mäksa vald, Kaagvere küla
Võru politsei ja päästeameti ühishoone	5,66	Rekonstrueerimine ja uusehitus	Võru linn
Tartu avavangla	2,46	Uusehitus	Tartu linn
Häädemeeste päästehoone	1,22	Uusehitus	Tallinn
Vormsi päästehoone	0,75	Uusehitus	Vormsi vald, Hullo küla
Narva hooldebaas	0,67	Rekonstrueerimine	Narva linn

2015. aastal oli töös üle 20 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja idee-konkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täiستنuseni.

Suuremad teenusprojektid mis valmisid 2015.aastal olid:

Projekti nimi	Investeering (mln EUR)
Tartu Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	6,8
Narva piiripunktide rekonstrueerimine	6,2
Pärnu riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	5,0
Jõhvi riigigümnaasiumi rajamine	4,8
Tallinna K.Pätsi kooli rekonstrueerimine	4,4
Võru riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	4,3
Tapa erikooli hoonete rekonstrueerimine	3,6
Sillamäe kutsekooli rekonstrueerimine	3,5
Ahtme kooli rekonstrueerimine	2,7

Suuremad teenusprojektid mille ehitustööd algasid 2015.aastal olid:

Projekti nimi	Investeering (mln EUR)
Teater Ugala rekonstrueerimine	14,1
Põlva Riigigümnaasiumi rajamine	4,8
Valga Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	3,6
Kärdla Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	2,5

Arengusuunad 2016. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

2016. aastal on näha portfelli suurenemist seoses objektide jätkuva lisandumisega. Jätkub protsesside ning infosüsteemide arendamine, mis on oluliseks eelduseks kasvava mahuga toimetulemisel.

Teenuste kvaliteedi edasise paranemise eesmärgil on 2016. aastal plaanis jätkata väärtuspõhiste hangete mahu suurendamisega. 2016. aastal on eesmärgiks seatud, et keskkonna- ja tehnilise toe osakonna poolt viiakse väärtuspõhiseid hankeid läbi 50-70% hangete kogu rahalisest mahust.

Võrreldes 2015. aastaga on prognoositud 2016. aastal nii tulude kui kulude mahu kasvu, mille põhjuseks on varade lisandumine RKAS aktsiakapitali ja uute arendusobjektide lisandumine. Suurimat mõju avaldab Eesti Rahva Muuseumi valmimine. Tulenevalt sellest, et mitmed teenuseosutajad on 2015. aasta lõpus teavitanud 2014. aastal sõlmitud heakorra- ja tehnohooldusteenuste lepingute lõpetamisest peale 2-aastast perioodi, tuleb 2016. aasta keskel läbi viia uued hanked ning võib eeldada teenuste kallinemist võrreldes eelnevate hangetega.

Remonttööde planeeritav maht jääb tulevatel aastatel samasse suurusjärku 2015. aastal planeerituga. 2016. aastal on planeeritud remonttöid 16,3 milj euro ulatuses, nagu ka 2015. aastal. Tööde planeeritud mahus elluviimine sõltub eelkõige hangete tulemusel selguvast tööde tegelikust maksumusest ning varade perspektiivi säilimisest riigi vaates.

Kinnisvaraarendus

2016. aastal on plaanitud investeeringuid projektidesse summas 63 mln eurot. Võrreldes 2015. aasta tegelike kuludega on eeldatavate investeerimisprojektide summa suurenemine ligikaudu 2%.

Üksikprojektidest on 2016. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- Eesti Rahva Muuseumi rajamine 10,5
- Uus Tallinna vangla 9,2
- Lubja 4 uus kohtuhoone 9,7

- Halduse remondid² 6,3
- NUKU uus saal 3,9
- Riigikontrolli hoone 1,8
- Presidendi residents 1,7
- Pronksi 12 hoone 1,6
- Rahvusarhiivi hoone 1,5

Vara ülevõtmine

Riigi Kinnisvara AS jätkab 2016. aastal riigile kuuluva kinnisvara ülevõtmist. Vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt 17.12.2015 kinnitatud Riigi kinnisvara valitsemise koondaruanne 2013-2014 lisa 2 nimekirjale „Nimekiri valitsemisalade ülese optimeerimise potentsiaaliga kinnistutest“, kohustas valitsus varavalitsejaid RKASile 2016. aasta jooksul üle andma ca 140 tuh m² kinnisvara. Suurimad kinnisvara üleandjad 2016. aastal on Maaeluministeerium, Haridus- ja Teadusministeerium ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Mittevajaliku kinnisvara müük 2016

2016. aasta mittevajaliku vara müügieesmärk kokku on 10,0 miljonit eurot. Müügitegevuses keskendutakse kinnisvara portfellis negatiivsete puhastuluga varade ja elukondliku kinnisvara osakaalu vähendamisele.

Majandustegevus

2015. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 15,9 mln eurot ja ulatus 84,9 mln euroni, seal hulgas kasvas üüritulu aastaga 17 % ja ulatus 40,8 mln euroni. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2014. aastaga 5,7 mln euro võrra ja oli kokku 28,9 mln eurot. Varude müügitulu oli 2015.aastal 7,3 mln eurot.

Ärikasum oli 2015. aastal 18,9 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 15,6 mln eurot ja ületas plaanitut.

2015.a. korraldas Riigi Kinnisvara AS 1007 hanget, mis on üle 200 hanke rohkem võrreldes eelmise perioodiga.

Riigihangetega sõlmitud lepingute maht kokku ulatus 181 mln euroni.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2015	2014
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	18,5%	14%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	22,3%	18%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	6,3%	4,3%

² Üüriportfellis olevate objektide remonttööd kogumina

Omakapitali määr (omakapital/varad)	64%	61%
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvarad)	3,9%	2,6%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)	10,3%	7,8%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 784	50 572	2
Nõuded ja ettemaksud	9 322	15 817	3
Varud	11 033	12 295	7
Kokku käibevara	60 139	78 684	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	156 920	141 874	3, 11
Kinnisvarainvesteeringud	8 454	5 063	8
Materiaalne põhivara	187 857	161 082	9
Immateriaalne põhivara	545	351	10
Kokku põhivara	353 776	308 370	
Kokku varad	413 915	387 054	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 744	5 680	13
Võlad ja ettemaksud	39 489	37 334	14
Kokku lühiajalised kohustused	45 233	43 014	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	103 337	109 081	13
Võlad ja ettemaksud	5 760	38	14
Sihtfinantseerimine	17	17	16
Kokku pikaajalised kohustused	109 114	109 136	
Kokku kohustused	154 347	152 150	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	188 459	181 659	17
Registreerimata aktsiakapital	2 179	0	
Kohustuslik reservkapital	2 998	2 516	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 247	41 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 685	9 649	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	259 568	234 904	
Kokku omakapital	259 568	234 904	
Kokku kohustused ja omakapital	413 915	387 054	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	84 922	68 972	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 819	-55 596	20
Brutokasum (-kahjum)	20 103	13 376	
Turustuskulud	-1 416	-1 302	21
Üldhalduskulud	-3 582	-2 716	22
Muud äritulud	4 294	3 459	19
Muud ärikulud	-428	-381	
Ärikasum (kahjum)	18 971	12 436	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 006	-2 787	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 965	9 649	
Tulumaks	-280	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 685	9 649	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	15 685	9 649	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 971	12 436	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 020	6 681	20, 22
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-6	
Muud korrigeerimised	-3	68	
Kokku korrigeerimised	8 017	6 743	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 567	-8 895	
Varude muutus	3 815	1 733	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 826	10 527	
Kokku rahavood äritegevusest	30 062	22 544	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-39 352	-22 737	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4	40	
Laekunud intressid	842	371	
Muud laekumised investeerimistegevusest	6 900	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 606	-22 326	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 680	-5 617	13
Makstud intressid	-3 284	-3 511	
Makstud ettevõtte tulumaks	-280	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 244	-9 128	
Kokku rahavood	-10 788	-8 910	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 572	59 482	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 788	-8 910	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 784	50 572	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2013	171 115	1 580	2 384	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	15 685	15 685
Emiteeritud aktsiakapital	6 800	2 179	0	0	8 979
Muutused reservides	0	0	482	-482	0
31.12.2015	188 459	2 179	2 998	65 932	259 568

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 emaettevõtja kontrolli all oleva tütarettevõtja finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja 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.

Tütarettevõtja 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 (emaettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhiaruanded. Emaettevõtja põhiaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarja 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.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 mittekiinnipidamine. 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.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses ajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Bilansis kajastatud raha ja raha ekvivalendid sisaldavad pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide saldosid. Deposiidid on üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga ning on lühiajalise etteteatamistähtajaga 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. Investeeringu- 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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. 2014 aastast komponentarvestust 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 objektile 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 toimumisest 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 põhivara 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 usaldusväärsetl määrida.

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 müügiotel 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 usaldusväärsetl 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 rikkemise 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
Hoone 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 tulususe 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 emattevõtja 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 õiglasel väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Põhivara sihtfinantseerimise vahendamist kajastatakse tekkepõhiselt. Olukordades, kus RKAS on sihtfinantseerimise vahendaja ning ühtlasi varade ehitaja, kajastatakse saadud toetust tuludes vastavalt varade soetamise või ehitamise ajahetkele. Kuludes kajastatakse sihtfinantseerimise vahendamist igal bilansipäeval vastavalt ehitatud vara valmidusastmele.

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglasel 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 õiglasel 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 tulud ja kulud) 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 ülevaatusi.

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.

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 siirdelkonnaga korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (varasemalt 21/79). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 kohustustekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	7 784	3 158
Tähtajalised hoiused	32 000	47 414
Kokku raha	39 784	50 572

Tähtajaliste depositide puhul on tegemist üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga depositidega, mis teenivad intressi vahemikus 0,25 - 0,80% aastas (2014: 0,44 - 1,2% aastas)

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 810	2 810			4
Ostjatelt laekumata arved	2 841	2 841			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-31	-31			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 961	1 961			5
Muud nõuded	272	272			
Intressinõuded	54	54			
Viitlaekumised	218	218			
Ettemaksed	112	112			
Tulevaste perioodide kulud	31	31			
Muud makstud ettemaksed	81	81			
Kapitalirendi lühiajaline osa	4 167	4 167			11
Kapitalirendi pikaajaline osa	156 920		22 128	134 792	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 242	9 322	22 128	134 792	

	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	

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. Vastavalt lepingule ostis Eesti Kunstiakadeemia 2015. aastal kinnistu kokkulepitud summa eest tagasi.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 841	2 440	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-31	-34	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 810	2 406	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-34	-9	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	7	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-12	-26	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	8	1	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-31	-34	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	9	0	18
Käibemaks	1 925	60	1 137	84
Üksikisiku tulumaks	0	166	0	133
Sotsiaalmaks	0	318	0	268
Kohustuslik kogumispension	0	18	0	14
Töötuskindlustusmaksed	0	21	0	18
Maamaks	0	-1	0	-1
Ettemaksukonto jääk	36		409	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 961	591	1 546	534

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 (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10963751	Hooldus Pluss OÜ	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2015
Hooldus Pluss OÜ	3	0	0	0	0	3
Kokku	3	0	0	0	0	3

Lisa 7 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	11 033	12 295
Kokku varud	11 033	12 295

2015. aastal teostati allahindlust 347 tuhande euro väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

2014.aastal teostati allahindlust 270 tuhande euro väärtuses.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 714	4 823	6 537
Akumuleeritud kulum	-415	-1 059	-1 474
Jääkmaksumus	1 299	3 764	5 063
Amortisatsioonikulu	0	-224	-224
Ümberklassifitseerimised	49	1 091	1 140
Muud muutused	1 410	1 065	2 475
31.12.2015			
Soetusmaksumus	3 173	6 979	10 152
Akumuleeritud kulum	-415	-1 283	-1 698
Jääkmaksumus	2 758	5 696	8 454

2015 aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvara investeeringud 2 475 tuhande euro väärtuses (2014: lisandumisi ei olnud). Lisandumised aktsiakapitali näidatakse muude muutuste real.

2015 aastal valmis Kalaranna tee ehitus ning kinnitatud sai Kalaranna piirkonna detailplaneering, mis parendustena tõstis kinnisvarainvesteeringute bilansilist maksumust 1 206 tuhande euro võrra.

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 31.12.2015 nagu ka 31.12.2014 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		
31.12.2014									
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	0	0		-35 593
Jääkmaksumus	33 633	98 222	88	88	1 279	26 347	1 513	27 860	161 082
Ostud ja parendused	80	0	130	130	4	36 460	203	36 663	36 877
Amortisatsioonikulu	0	-7 824	-67	-67	-359	0	0		-8 250
Müügid	0	0	0	0	0	-4	0	-4	-4
Ümberklassifitseerimised	172	23 475	0	0	2 328	-29 195	-726	-29 921	-3 946
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	159	567	0	0	0	0	-726	-726	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	43	23 144	0	0	2 328	-25 515	0	-25 515	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	-1 207	0	-1 207	-1 207
Ümberklassifitseerimine varudega	-30	-236	0	0	0	-68	0	-68	-334
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	-2 405	0	-2 405	-2 405
Muud muutused	1 086	835	0	0	0	177	0	177	2 098
31.12.2015									
Soetusmaksumus	34 971	154 932	547	547	6 472	33 785	990	34 775	231 697
Akumuleeritud kulum	0	-40 224	-396	-396	-3 220	0	0		-43 840
Jääkmaksumus	34 971	114 708	151	151	3 252	33 785	990	34 775	187 857

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 summas 4 192 tuhat eurot ning 2015. aastal lõppenud hoonestusõigused -2 094 tuhat eurot.

Laenude tagatiseks seatud varade osas vt lisa 13.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara		Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
31.12.2014				
Soetusmaksumus	900	125		1 025
Akumuleeritud kulum	-674	0		-674
Jääkmaksumus	226	125		351
Ostud ja parendused	59	242		301
Amortisatsioonikulu	-107	0		-107
31.12.2015				
Soetusmaksumus	959	367		1 326
Akumuleeritud kulum	-781	0		-781
Jääkmaksumus	178	367		545

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Viru Vanlga (väljaostuõigusega)	53 791	1 324	7 749	44 718	04.2038
KOV koolid (väljaostuõigusega)	40 096	1 840	9 202	29 054	08.2025-01.2038
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut	7 530	37	231	7 262	09.2025
Riigikoolid	21 734	666	3 205	17 863	06.2040-08.2043
Muud väljaostuõigusega	5 008	148	839	4 021	01.2026-04.2038
Muud väljaostuõigusega	5 468	152	902	4 414	02.2024
ERM	27 460			27 460	12.2046
Kapitalirendinõuded kokku	161 087	4 167	22 128	134 792	

	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 väljaostuõiguseteta	3 193	100	599	2 494	02.2024
ERM	10 595			10 595	12.2046
Kapitalirendinõuded kokku	145 709	3 835	19 747	122 127	

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 0,743 - 6,86% (2014: 1,201 - 10,11%).

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	40 840	34 865
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 295	3 019
Muud varad	140 826	123 343
Kokku	147 121	126 362

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 566 tuhat eurot (2014: 619 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 2 802 tuhat eurot (2014: 2 911 tuhat eurot).

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 2 159 tuhat eurot (2014: 2 044 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äri lahendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 8.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	5 524	5 560

2015. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2015. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 5 784 tuhat eurot ja üürikulu 5 113 tuhat eurot (2014: tulu 5 419 ja kulu 5 129 tuhat eurot).

Lisa 13 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	51 331	1 894	7 387	42 050
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	57 750	3 850	53 900	0
Laenukohustused kokku	109 081	5 744	61 287	42 050
	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

Pikaajaliste pangalaenu 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 31.12.2015 summas 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 4 777 tuhat eurot (2014: 4 839 tuhat eurot). Lisaks hüpoteek Viru vangla kinnistule, mis on bilansis kajastatud kapitalirendinõudena summas 58 453 tuhat eurot (2014: 59 820 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 - 1,329% (2014:0,669 - 1,507%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus arandeaasta lõpu seisuga 130 556 tuhat eurot (2014: 152 385 tuhat eurot).

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

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	14 999	14 999	0	0
Võlad töövõtjatele	518	518	0	0
Maksuvõlad	591	591	0	0
Muud võlad	92	92	0	0
Intressivõlad	87	87	0	0
Dividendivõlad				0
Muud viitvõlad	5	5	0	0
Saadud ettemaksed	28 907	23 289	0	5 618
Tulevaste perioodide tulud	24 442	18 824	0	5 618
Muud saadud ettemaksed	4 465	4 465	0	0
Kapitalirendikohustused	142	0	142	0
Kokku võlad ja ettemaksed	45 249	39 489	142	5 618

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 870	13 870	0	0
Võlad töövõtjatele	451	451	0	0
Maksuvõlad	534	534	0	0
Muud võlad	113	113	0	0
Intressivõlad	100	100	0	0
Muud viitvõlad	13	13	0	0
Saadud ettemaksed	19 557	19 557	0	0
Tulevaste perioodide tulud	16 382	16 382	0	0
Muud saadud ettemaksed	3 175	3 175	0	0
Muud võlad	2 770	2 770	0	0
Kapitalirendikohustused	77	39	38	0
Kokku võlad ja ettemaksed	37 372	37 334	38	0

Saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisrahad 4 465 tuhat eurot (2014: 3 175 tuhat eurot), ehitusega seotud ettemaksed 5 343 tuhat eurot (2014: 6 409 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevad tulevaste perioodide remondikohustused 13 450 tuhat eurot (2014: 9 972 tuhat eurot). Nimetatud kohustused on intressi mittekandvad.

Pikaajalise saadud ettemaksena kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest.

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

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohtused

Seisuga 31.12.2015 on RKASil investeerimiskohtustusi (kohustusi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) summas kokku ca 173,5 miljonit eurot (2014: 180,2 mln eurot). Nimetatud investeerimiskohtustustest suuremad on (mln eurot):

Uue Tallinna vangla arendus 88,1
Lubja 4 Tallinn arendus 34,5
Eesti Rahva Muuseumi rajamine 11,2
Pärnu politsei ja päästeameti ühishooned 15,0
Rahvusarhiivi uus hoone 1,3
Terviseameti uue hoone arendus 7,3
Presidendi kantselei esindusruumid 5,2
Riigikontrolli hoone arendus 1,8
Nukuteatri hoovihoone 4,0
Suur-Ameerika 1 arendus 3,3

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Justiitsministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2016. aastast kuni 111,19 mln eurot, järgnevad Siseministeerium 34,02 mln eurot ning Kultuuriministeerium 15,28 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2016 - 51,63
2017 - 78,92
2018 - 40,69
2019 - 2,26

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

	31.12.2013	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

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	17	4 219	4 219	17
Kokku sihtfinantseerimine	17	4 219	4 219	17

Siseministeeriumi, RKASi, Politsei- ja Piirivalveameti, Narva Linnavalitsuse, Maksu- ja Tolliameti, Maanteeameti vahel on sõlmitud koostöökokkulepe Narva ja Invangorodi piiripunktide rekonstrueerimiseks. 2015 aastal laekus antud projekti raames sihtfinantseeringuna 4 219 tuhat eurot. Projekti lõpptähtaeg oli 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 2015 aastal muude äritulude all. Kuna RKAS oli antud projektis toetuse vahendajaks, siis kajastati vastavad kulud müüdnud kaupade/teenuste kuludena (vt lisa 20 arendusprojektide kulu). Kontsernil puuduvad 31.12.2015 seisuga lühi- ja pikaajalised nõuded ja kohustused seoses toetusega.

Vt lisa 19.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	188 459	181 659
Aktsiate arv (tk)	1 884 586	1 816 593
Aktsiate nimiväärtus	100	100

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.

2015. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja äriregistris registreeriti 67 995 uut aktsiat, millest kõik oli emiteeritud 2015. aastal.

- Raamatupidamises võeti registreerimata aktsiakapitalina arvele 21 791 emiteeritud aktsiat.

Emiteeritud ja arvele võetud aktsiate eest anti mitterahaliste sissemaksena üle kinnistuid 8 979 tuhande euro väärtuses.

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 2015 moodustas 65 147 (2014: 50 247) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 52 118 tuhat eurot (2014: 40 197) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 13 029 tuhat eurot (2014: 10 049 tuhat eurot).

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	84 922	68 972
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	84 922	68 972
Kokku müügitulu	84 922	68 972
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	69 796	58 085
Arendusteenused	2 567	2 010
Varude müük	7 300	3 397
Intressitulu kapitalirendilepingutest	5 259	5 480
Kokku müügitulu	84 922	68 972

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	6
Tulu sihtfinantseerimisest	4 219	3 334
Trahvid, viivised ja hüvitised	8	46
Muud	67	73
Kokku muud äritulud	4 294	3 459

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

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	3 655	2 082
Haldustegevusega seotud kulud:		
Haldamisteenus	92	198
Tehnohooldus	3 522	2 972
Heakord	6 518	5 249
Ehitus- ja remonttööd	7 398	4 141
Omanikukohustused	330	336
Elektrienergia	12 526	12 658
Küte (soojusenergia)	4 709	4 712
Vesi ja kanalisatsioon	1 649	1 683
Kommunikatsiooniteenused	4	8
Tugiteenused	975	829
Üürikulu	5 110	5 124
Haldusobjektide kulum	7 821	6 471
Palk ja sotsiaalmaksud	3 811	2 761
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-119	-92
Muud kulud	464	437
Arendusteenuste kulud:		
Arendusprojektide kulu	5 837	5 544
Palk ja sotsiaalmaksud	447	409
Muud kulud	70	74
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	64 819	55 596

Arendusprojektide kulu suurenemine on tingitud Narva piiripunkti ehitustöödest (vt lisa 16).

Lisa 21 Turustuskulud (tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Sisseostetud teenused	89	111
Palk ja sotsiaalmaksud	1 964	1 663
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-888	-758
Muud kulud	251	286
Kokku turustuskulud	1 416	1 302

Lisa 22 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palk ja sotsiaalmaksud	1 963	1 606
Kontori põhivara kulum	200	210
Üür ja muud kontoripinna kulud	448	118
IT kulud	209	100
Muud personalikulud	162	129
Muud kulud	600	553
Kokku üldhalduskulud	3 582	2 716

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	6 470	5 148
Sotsiaalmaksud	2 041	1 618
Kokku tööjõukulud	8 511	6 766
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	359	287

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 6 143 tuhat eurot (2014: 4 821 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 327 tuhat eurot (2014: 327 tuhat eurot).

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Finantstulud	307	787
Muud finantskulud	-42	-82
Intressikulu	-3 271	-3 492
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 006	-2 787

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

2015	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7	0
2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	334	298
Autokompensatsioon	0	13

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

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 ASI juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2015 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 52 tuhat eurot (seisuga 31.12.2014: 63 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2015. aastal nii nagu ka 2014. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Omaniku 2016. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks äriregistris RKASI aktsiakapital suurenenud 3 694 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital suurenenud 192 153 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on ettevõtte poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 725 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	39 460	49 001
Nõuded ja ettemaksud	9 324	15 820
Varud	11 034	12 295
Kokku käibevara	59 818	77 116
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3
Nõuded ja ettemaksud	156 920	141 874
Kinnisvarainvesteeringud	8 454	5 062
Materiaalne põhivara	187 857	161 082
Immateriaalne põhivara	545	351
Kokku põhivara	353 779	308 372
Kokku varad	413 597	385 488
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 744	5 719
Võlad ja ettemaksud	39 738	37 497
Kokku lühiajalised kohustused	45 482	43 216
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	103 479	109 119
Võlad ja ettemaksud	5 618	0
Sihtfinantseerimine	17	17
Kokku pikaajalised kohustused	109 114	109 136
Kokku kohustused	154 596	152 352
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	188 459	181 659
Registreerimata aktsiakapital	2 179	0
Kohustuslik reservkapital	2 998	2 516
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 479	39 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 886	9 510
Kokku omakapital	259 001	233 136
Kokku kohustused ja omakapital	413 597	385 488

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	84 935	68 967
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 066	-55 772
Brutokasum (-kahjum)	19 869	13 195
Turustuskulud	-1 416	-1 302
Üldhalduskulud	-3 569	-2 685
Muud äritulud	4 320	3 484
Muud ärikulud	-427	-381
Kokku ärikasum (-kahjum)	18 777	12 311
Muud finantstulud ja -kulud	-1 891	-2 801
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 886	9 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 886	9 510

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	18 777	12 311
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 020	6 681
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-6
Muud korrigeerimised	-3	67
Kokku korrigeerimised	8 017	6 742
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 566	-8 893
Varude muutus	3 815	1 733
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 877	10 701
Kokku rahavood äritegevusest	29 920	22 594
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-39 356	-22 740
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4	40
Laekunud intressid	836	357
Laekunud dividendid	1 120	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	6 900	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 496	-22 343
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksud	-5 680	-5 617
Makstud intressid	-3 285	-3 511
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 965	-9 128
Kokku rahavood	-9 541	-8 877
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 001	57 878
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 541	-8 877
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 460	49 001

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	171 115	1 580	2 384	39 583	214 662
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 510	9 510
Emiteeritud aktiivkapital	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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	16 886	16 886
Emiteeritud aktiivkapital	6 800	2 179	0	0	8 979
Muutused reservides	0	0	482	-482	0
31.12.2015	188 459	2 179	2 998	65 365	259 001

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutuskäik:

	31.12.2014	31.12.2015
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	233 136	258 784
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-3	-3
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	1 771	570
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	234 904	259 351