

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10788733

tänava/talu nimi, Lelle tn 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	10
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	20
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 6 Varud	22
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	24
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	25
Lisa 10 Kapitalirent	25
Lisa 11 Kasutusrent	26
Lisa 12 Laenukohustised	27
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	29
Lisa 15 Sihtfinantseerimine	29
Lisa 16 Aktsiakapital	30
Lisa 17 Müügitulu	31
Lisa 18 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	31
Lisa 19 Turustuskulud	32
Lisa 20 Üldhalduskulud	32
Lisa 21 Tööjõukulud	32
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	32
Lisa 23 Seotud osapooled	33
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	33
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Aruande allkirjad	38
Vandeauditori aruanne	39

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 5-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. 2016. aasta majandustegevuse tulemused on võrreldes eelmise aastaga ja eelarves kavandatuga tervikuna väga head (kajastatud allpool: majandustegevus).

Kinnisvarahaldus

Riigi Kinnisvara AS-i hallatav kinnisvara paikneb üle Eesti, millest tulenevalt on haldusosakonnal regionaalne struktuur, põhja (sh Tallinn)-, ida-, lõuna- ja lääne piirkonnaga. Riigi Kinnisvara AS-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 müügitgevust toetav tegevus, muuhulgas 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 (sh kliendi vajaduste kaardistamine), üüri- või korrashoiuteenuste lepingute ettevalmistamine, teenuste hankimine ja korraldamine, halduspersonali ülevõtmine.

2016. aastal mõjutas haldustegevust enim hallatavate objektide mahu jätkuv kasv, remonttööde mahu mõningane vähenemine ning jätkuv haldusdivisjoni sisene valdkondlik spetsialiseerumine remonttööde projektijuhtide ametikohtade näol.

Võrreldes 2015. aastaga kasvas 2016. aastal üüritulude maht 2,8% mille põhjuseks oli varade lisandumine Riigi Kinnisvara AS-i aktsiakapitali, 2014. aastal omandisse tulnud varade üleminekuperioodi¹ lõpp ja sellest tulenev üleminek turu- ja kulupõhistele üürimääradele, ning uute arendusobjektide (ka. uus Eesti Rahva Muuseumi hoone ja Eesti Rahvusrhiivi uus hoone) 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 üürilepingu sõlmimise aasta eelarves sama üüripinna kohta.

Kulusid mõjutasid enim lisandunud uued varad (ka. Eesti Rahva Muuseumi ja Eesti Rahvusrhiiivi uued hooned).

2016. aastal kasvas remonttööde elluviimise maht võrreldes 2015.aastaga 1,35 mln võrra, kokku teostati töid 14,15 mln eurot eest. Lisaks veel tehti ka pisparendusi ca 0,4 mln euro ulatuses.

Eraldiseisvalt tasub esile tuua 2016. aastal haldusportfelli lisandunud kahte väga suurt objekti, Eesti Rahva Muuseumi uus hoone (suletud netopind 35 802 m²) ja Eesti Rahvusrhiiivi uus hoone (suletud netopind 11 388 m²). Eeltoodud hoonetes on 2016. aastal edukalt alustatud korrashoiuteenuste pakkumisega kliendile. Lisaks valmis Eestile oluline sisekaitse objekt Piusa kordon.

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 hulgatele aadressidele asustusüksuste siseselt.

Suurimad kliendid üüripinna kasutamise järgi (seisuga 31.12.2016) olid:

1. Siseministeerium	170 323 m ²
2. Justiitsministeerium	133 393 m ²
3. Haridus- ja Teadusministeerium	87 146 m ²

Suurimad kliendid korrashoiuteenuste lepingu alusel (seisuga 31.12.2016) olid:

1. Haridus- ja Teadusministeerium	81 026 m ²
2. Siseministeerium	42 381 m ²
3. Muud riigiasutused	12 936 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 2016. aasta seisuga 912 kinnistut pindalaga 9 248 665 m². Nendel kinnistutel paiknes 1 280 hoonet suletud netopinnaga 1 202 013 m².

Lepingulises portfellis oli 31. detsembri 2016. aasta seisuga 95 kinnistut pindalaga kokku 1 096 540 m². Kinnistutel paiknes 173 hoonet suletud netopinnaga 160 914 m².

Portfelli koondülevaade seisuga 31.12.2016

Varaportfell	Kinnistute pindala (m ²)	Kinnistute arv (tk)	Hoonete arv (tk)	Hoonete suletud netopind (m ²)	Üüritava pind (m ²)	Üüritud pind (m ²)	Vakantsus (%)	NOI (EUR)
Haldusportfell	4 365 937	599	907	872 274	764 467	701 899	8%	30 529 137
Arendusportfell	740 821	62	92	202 584	174 073	18 440	89%	-321 912
Müügiportfell	4 141 907	251	281	127 155	117 409	7 792	93%	216 571
RKAS omandis olev varaportfell kokku	9 248 665	912	1 280	1 202 013	1 055 949	728 131	31%	30 423 796
Lepinguline portfelli	1 096 540	95	173	160 914				48 301

Olulisemad muutused RKAS omandis olevas varaportfellis 2016. aasta jooksul:

- 2016. aastal tõusis kinnisasjade arv 683 objektilt 912 objektini ehk ca 33,5%, mis oli peamiselt tingitud kinnisasjade arvu kasvust haldusportfellis;
- haldusportfellis olevate varade arv kasvas sel perioodil 242 objekti võrra, millest 110 objekti moodustasid kahes korterelamus olevad korteriomandid. Haldusportfelli kasv oli seeläbi 67,8%;
- arendusportfell kasvas 10 objekti võrra, mis läbi oli portfelli kasv 19,2%;
- müügiportfell kahanes aasta kokkuvõttes 23 kinnistu ehk 8,4% võrra; aasta jooksul müüdi 110 objekti kokku pindalaga 1 959 755 m², suletud netopinnaga 70 834 m²,
- hoonestuse suletud netopind portfellis kasvas viimase aasta kokkuvõttes 17% ehk 175 896 m² võrra;
- vakantsus tõusis 29%-lt 31%-ni kogu portfelli vaates, püsides sisuliselt muutumatuna;
- varaportfelli tootlus langes tasemelt 7,1% tasemele 6,7%;
- aasta jooksul lisandus RKASi omandisse 321 kinnisaja suletud netopinnaga 80 600 m², millest riigile vajalik oli 44 200 m² ja mittevajalik 36 400 m²,
- riigile mittevajalik vara lisati müügiportfelli (178 tk).

2016. aastal omandina üle võetud objektidest olid märkimisväärsed:

- Eesti Põllumajandusmuuseum Ülenurme alevikus;
- endine Rahvusarhiivi hoone Tartus aadressil J. Liivi tn 4;
- Veterinaar keskuse hooned Tallinnas, Pärnus, Põlvas, Paldiskis, Raplas, Tartus, Haapsalus, Valgas ja Käinas;
- Harju, Viljandi, Tartu ja Lääne Maavalitsuste hooned.

Mittevajaliku kinnisvara müük 2016

2016. aasta müügiplaan kokku moodustas 10,0 miljonit eurot. Kokku müüdi 110 mittevajalikku kinnisvara objekti summas 6 891 205 eurot.

Lähtuvalt mittevajalikku vara üle andnud ministereeriumitest jagunes müügitulu järgnevalt:

Ministereerium	Müügihind kokku (tuhat eurot)	Objektide arv
Siseministereerium	2 461,4	27
Sotsiaalministereerium	1 158,8	3
Justiitsministereerium	1 075,2	2
Keskkonnaministereerium	951,4	6
Kaitseministereerium	487,8	27
Haridus- ja Teadusministereerium	361,6	16
Majandus- ja kommunikatsiooniministereerium	239,5	24
Rahandusministereerium	60,5	2
Maaeluministereerium	56,0	2
Maavalitsused	38,9	1
Kokku	6 891,2	110
Elamispiinnad	754,8	41
Muud piinnad	6 136,4	69
Kokku	6 891,2	110

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.

2016. aasta investeeringuprojektide kulutuste (sh kõik investeeringuprojektiga seotud kontserni kulutused – investeeringud ja perioodikulud, välja arvatud üld- ja intressikulud) piirmääraks kinnitati 63,2 mln eurot.

2016.a. tegelik investeeringuprojektide maht kokku oli summas 55,7 mln eurot. Üksikprojektidest olid 2016. aastal suurimad järgmised investeeringud (mln eurot):

- Uus Tallinna vangla 19,7
- Eesti Rahva Muuseumi uus hoone 10,0
- Haldusremondid 6,4
- Terviseameti hoone 6,3
- NUKU hoovimaja 3,9
- Riigikontrolli hoone 1,7
- Lubja 4 uus kohtuhoone 1,1
- Rahvusarhiivi uus hoone 1,4
- Pronksi 12 rekonstrueerimine 1,4
- Piusa kordoni uus hoone 0,7

Ülejäänud üksikobjektide investeerimisprojektide kulutused jäid alla 0,7 mln euro.

Suurimad koostööpartnerid 2016. aastal olid Kultuuriministeerium (13,9 mln eurot), Haridus- ja teadusministeerium (1,7 mln eurot), Siseministeerium (3,8 mln eurot), Justiitsministeerium (18,3 mln eurot) ja Sotsiaalministeerium (6,3 mln eurot).

2016. aastal valmis kokku 6 uusehitust ja rekonstrueerimist, mille rajamiseks investeeriti kogu ehitise investeerimisperioodil kokku 89,5 mln eurot (ei arvesta üldkulusid):

Projekti nimi	Investeerimis- projekti kulutused kokku (mln EUR)	Uusehitus/ rekonstrueerimine	Aadress
Rahvusarhiivi uus hoone NOORA	10,8	Uusehitus	Tartu linn
Eesti Rahva Muuseumi uus hoone	64,4	Uusehitus	Tartu linn
Piusa kordoni uus hoone	4,6	Uusehitus	Meremäe vald, Võmmorski küla
NUKU juurdeehitus	4,7	Uusehitus	Tallinna linn
Riigikontrolli hoone Kiriku 2/4	3,4	Rekonstrueerimine	Tallinna linn
Pronksi 12 büroohoone rekonstrueerimine	1,6	Rekonstrueerimine	Tallinna linn

2016. aastal oli töös üle 15 teenusprojekti. Teenuse sisu ulatus hangete ja idee-konkursi korraldamisest kuni projektijuhtimise täisteenuseni.

Suuremad teenusprojektid mis valmisid 2016.aastal olid:

Projekti nimi	Investeering (mln EUR)
Valga Riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	3,1
Põlva Riigigümnaasiumi rajamine	3,9
Hiumaa riigigümnaasiumi rekonstrueerimine	2,1
EKA uue hoone arendus ja projekteerimine	7,9
Läti kaasaegse vanglakompleksi projekteerimine	1,1

Suuremad teenusprojektid mille ehitustööd algasid 2016.aastal olid:

Projekti nimi	Investeering (mln EUR)
EV Moskva suursaatkonna hoonekompleksi rekonstrueerimine	12,4

Arengusuunad 2017. majandusaastaks

Kinnisvarahaldus

2017. aastal on plaanis mahtude kasv seoses objektide jätkuva lisandumisega RKAS portfelli.

2017. aastal on täpsustunud ja omanikuga kokkulepitud kinnisvarakeskkonna olemus. 2017. aastal on plaanis määratleda hinnakirja järgsed teenused ja teenuspaketid.

Kokku on lepitud ja kooskõlastatud remonttööde korraldamise põhimõtted. 2017. aastal on kavas kujundada kolme aastast detailset remondivaadet ning pikemaajalist remondivaadet arvestades seejuures hoonete elukaart.

Kinnisvaraarendus

2017. aastal on plaanitud investeringuid projektidesse summas 89,5 mln eurot. Võrreldes 2016. aasta tegelike kuludega on eeldatavate investimisprojektide summa suurenemine ligikaudu 65%.

Üksikprojektidest on 2017. aastal suurimad järgmised investeringud (mln eurot):

• Uus Tallinna vangla	42,1
• Lubja 4 uus kohtuhoone	25,2
• EU IT Agentuuri hoone	5,4
• Halduse remondid ²	5,4
• Rüütelkonnahoone rekonstrueerimine	3,5
• Suur-Ameerika 1 uue hoone arendus	3,2
• Tallinna Euroopa Kooli hoone rekonstrueerimine	2,1
• Lennusadama administratiivhoone	1,5
• Kommunismiohvrite memoriaal	1,3
• Vastseliina päästehoone	1,3
• Vändra päästehoone	1,3

Mittevajaliku kinnisvara müük 2017

2017. aasta mittevajaliku vara müügieesmärk kokku on 10,0 miljonit eurot. Müüгитеgevuses keskendutakse kinnisvara portfellis negatiivsete puhastuluga varade ja elukondliku kinnisvara osakaalu vähendamisele.

² Üürifortellis olevate objektide remonttööd kogumina

Majandustegevus

2016. aasta müügitulu (konsolideeritud andmed) kasvas võrreldes eelmise aastaga 5,2 mln eurot ja ulatus 90,1 mln euroni, seal hulgas üüritulu 50,3 mln eurot. Vahendatud teenuste maht kasvas võrreldes 2015. aastaga 2 mln euro võrra ja oli kokku 30,9 mln eurot. Varude müügitulu oli 2016.aastal 6,8 mln eurot.

Kontserni ärikasum oli 2016. aastal 16,3 mln eurot. Kontserni puhaskasum oli aruandeaastal 13,4 mln eurot. Seda tulemust mõjutas osaliselt 01.01.2017 kehtima hakanud „Avaliku sektori finantsarvestuse ja –aruandluse juhendi“ §48 lõige 10 muudatus, mille kohaselt ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvad üksuste vahel sõlmitud kapitalirendi lepingud klassifitseeritakse arvestuse lihtsustamise eesmärgil ümber kasutusrendiks. Rendilepingute arvestuspõhimõte muudeti tagasiulatuvalt 31.12.2016 kuupäeva seisuga.

Riigi Kinnisvara AS korraldas 2016. aastal 992 riigihanget, mille maht kokku oli rahalises vääringus ca 123 mln eurot.

Peamised kontserni põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2016	2015
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	14,8%	17,8%
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	18,1%	21,5%
Omakapitali tootlus (puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)	4,4%	6,5%
Omakapitali määr (omakapital/varad)	68%	59,7%
Varade tootlus (puhaskasum/perioodi keskmised koguvarad)	2,9%	3,9%
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum)/aasta keskmine kinnisvaraportfell)	7,7%	12,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 803	39 784	2
Nõuded ja ettemaksud	6 488	7 027	3
Varud	12 756	11 033	6
Kokku käibevarad	34 047	57 844	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	36 242	38 569	3, 10
Kinnisvarainvesteeringud	9 014	8 454	7
Materiaalsed põhivarad	428 677	315 838	8
Immateriaalsed põhivarad	926	545	9
Kokku põhivarad	474 859	363 406	
Kokku varad	508 906	421 250	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 522	5 744	12
Võlad ja ettemaksud	24 646	26 719	13
Kokku lühiajalised kohustised	30 168	32 463	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	97 895	103 479	12
Võlad ja ettemaksud	33 846	33 929	13
Sihtfinantseerimine	35	17	15
Kokku pikaajalised kohustised	131 776	137 425	
Kokku kohustised	161 944	169 888	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	207 426	188 459	16
Registreerimata aktsiakapital	0	2 179	
Ülekurss	1	0	
Kohustuslik reservkapital	3 782	2 998	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	122 368	41 948	1
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 385	15 778	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	346 962	251 362	
Kokku omakapital	346 962	251 362	
Kokku kohustised ja omakapital	508 906	421 250	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	90 174	88 854	17
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-67 597	-68 658	18
Brutokasum (-kahjum)	22 577	20 196	
Turustuskulud	-1 624	-1 416	19
Üldhalduskulud	-3 859	-3 582	20
Muud äritulud	48	4 294	
Muud ärikulud	-797	-428	
Ärikasum (kahjum)	16 345	19 064	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 960	-3 006	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 385	16 058	
Tulumaks	0	-280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 385	15 778	
Sealhulgas:			
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	13 385	15 778	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 345	19 064	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 721	11 859	18,20
Muud korrigeerimised	0	-3	
Kokku korrigeerimised	11 721	11 856	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 814	1 119	
Varude muutus	4 260	3 815	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 204	17 807	
Kokku rahavood äritegevusest	39 344	53 661	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-55 683	-62 951	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	4	
Laekumised sihtfinantseerimisest	17	0	
Laekunud intressid	112	842	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	6 900	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-55 554	-55 205	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	-5 744	-5 680	12
Makstud intressid	-3 027	-3 284	22
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-280	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 771	-9 244	
Kokku rahavood	-24 981	-10 788	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 784	50 572	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 981	-10 788	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 803	39 784	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2014	181 659	0	0	2 516	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	15 778	15 778
Emiteeritud aktsiakapital	6 800	2 179	0	0	0	8 979
Muutused reservides	0	0	0	482	-482	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-8 299	-8 299
31.12.2015	188 459	2 179	0	2 998	57 726	251 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	13 385	13 385
Emiteeritud aktsiakapital	18 967	-2 179	1	0	0	16 789
Muutused reservides	0	0	0	784	-784	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	65 426	65 426
31.12.2016	207 426	0	1	3 782	135 753	346 962

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või kontsern) 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja koostatud kasutades soetusmaksumuse printsiipi välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend. Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend lähtub Eesti heast raamatupidamistavast.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2017 kehtib uus Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend (varasemalt Riigi raamatupidamise üldeeskiri). RKAS-i mõjutavad muudatustest põhiliselt kaks järgnevat:

- Juhendi §48 lõige 10¹ muudatus, mille kohaselt ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvate üksuste vahel sõlmitud kapitalirendi lepingud klassifitseeritakse arvestuse lihtsustamise eesmärgil ümber kasutusrendiks. Muudatuse tulemusena:
 - kanti bilansist välja riigi konsolideerimisgrupiga kapitalirendi nõudeid summas 93 185 tuhat eurot (va Eesti Rahva Muuseum, edaspidi ERM), sh 31.12.2015 seisuga lühiajaline osa 2 294 tuhat eurot ning pikaajaline osa 90 891 tuhat eurot,
 - lisandus põhivarana bilanssi 97 848 tuhat eurot (va ERM),
 - kajastati väheväärtusliku vara mahakandmine läbi eelmiste perioodide jaotamata kasumi summas 5 450 tuhat eurot,
 - vähendati Viru Vangla ettemaksu 1 305 tuhat eurot (kapitalirendigraafikus arvestatud tulevaste perioodide remonttööde eest),
 - lisandus põhivara amortisatsioonikulu (perioodini 31.12.2014 20 234 tuhat eurot, 2015. aastal 3 839 tuhat eurot) kokku 24 073 tuhat eurot ning 2016. aastal 3 906 tuhat eurot,
 - kaotati Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi, Viru vangla, Tartu vangla, Keila politseihoone, piiripunktide ning riigikoolide remondifondi kohustise kogumine bilanssi ning tõsteti tagasiulatavalt üürituludesse, mille mõju oli 9 899 tuhat eurot (kuni 31.12.2014: 8 136 tuhat eurot, 2015. aastal 1 763 tuhat eurot) ja 2016. aasta mõju oli 2 460 tuhat eurot,
 - kuni 31.12.2014 tasutud eelnimetatud objektide kapitalirendi põhiosamakseid kajastati tagasiulatavalt eelmiste perioodide jaotamata kasumis üürituluna, oli kokku summas 9 250 tuhat eurot ja sh 2015. aastal tasutud põhiosamaksed, mis kajastati tagasiulatavalt 2015. aasta üürituluna, olid summas 2 169 tuhat eurot,
 - muudeti ERMi kajastamist. RKAS-le laekunud ettemaksed perioodil 2013-2015, millega eelmiste aastate raamatupidamise aruannetes oli vähendatud pikaajalist kapitalirendi nõuet, muudeti tagasiulatavalt rendi ettemaksuks, mille tulemusena vähenesid bilansis pikaajalised kapitalirendinõuded 27 460 tuhat eurot ning suurenesid põhivarad 54 205 tuhat eurot ja pikaajalised kohustised 26 744 tuhat eurot.

Ülaltoodud rendilepingute arvestuspõhimõtteid muudeti vastavalt juhendile tagasiulatavalt.

- Juhendi §58 lõige 16 punkt 4 muudatus, mille kohaselt, kui rendileandja algne kapitalirendinõue sisaldas ainult maa õiglast väärtust, siis antakse üle ka hoone, rajatised ja muud kinnisvaraobjektiga lahutamatu seotud varad, lähtudes rentniku bilansilisest jääkmaksumusest arvestuspõhimõtte muutmise kuupäeva seisuga (st arvestuspõhimõtte muudatus kajastati vastavalt juhendile edasiulatavalt).

RKASi bilanssi lisandus seisuga 31.12.2016 varasid jääkväärtuses 65 426 tuhat eurot.

Ülaltoodud korrigeerimiste mõju 2015 aasta tulemusele on toodud järgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Lühiajalise kapitalirendi nõuded	4 167	-2 294	1 873
Pikaajalised kapitalirendi nõuded	156 920	-118 351	38 569
Materiaalne põhivara	187 857	127 980	315 837
Lühiajalised kohustised	18 793	-11 204	7 589

Pikaajalised kohustised	5 618	26 744	32 362
Aruandeaasta kasum	15 685	93	15 778
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	50 246	-8 298	41 948

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaeettevõtja 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 emaeettevõtjal on kontroll. Tütaretevõtjat loetakse emaeettevõtja 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.

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 (emaeettevõtja) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja 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 laekuvaks summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 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 kogumustele 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 vähendamisenä.

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 nüüdisväärtuseni (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 pangadepositiide 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtja ja tütarvõtja arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka 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 väljamaksetest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Aktiivkapitali 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 müügi valmidusse 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.

Kinnisvarainvesteeringu Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi 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 põhivaral.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid vastavalt avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendile soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Komponentarvestust ei kasutata ning varale ja tema osadele kehtib ühtne amortisatsioonimäär. Kontserni kinnisvarainvesteeringute rakendatav amortisatsioonimäär on 4%. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumus on võimalik usaldusväärset mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objektile 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 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 müügiotol 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 alusel 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 avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendile 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 investeeringute 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 vähendamisenä.

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, välja arvatud avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendis nimetatud ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvate üksuste vahelised rendilepingud, mida kajastatakse alati kasutusrendina. 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. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi 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 kapitalirendi 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.

Finantskohustised

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 kohustised

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 emaettevõtja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

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.

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 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 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 siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (varasemalt 21/79). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende 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 kohustustekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	14 803	7 784
Tähtajalised hoiused	0	32 000
Kokku raha	14 803	39 784

Tähtajaliste depositeid puhul oli tegemist üldjuhul kuni 6-kuulise tähtajaga depositeid, mis teenisid 2015. aastal intressi 0,25 - 0,80% aastas.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 949	2 949	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 954	2 954	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5	-5	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 512	1 512	0	0	4
Muud nõuded	46	46	0	0	
Viitlaekumised	46	46	0	0	
Ettemaksed	125	125	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	34	34	0	0	
Muud makstud ettemaksed	91	91	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	1 856	1 856	0	0	10
Kapitalirendi pikaajaline osa	36 242	0	7 412	28 830	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 730	6 488	7 412	28 830	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 809	2 809	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 840	2 840	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-31	-31	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 961	1 961	0	0	4
Muud nõuded	272	272	0	0	
Intressinõuded	54	54	0	0	
Viitlaekumised	218	218	0	0	
Ettemaksed	112	112	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	31	31	0	0	
Muud makstud ettemaksed	81	81	0	0	
Kapitalirendi lühiajaline osa	1 873	1 873	0	0	10
Kapitalirendi pikaajaline osa	38 569	0	7 475	31 094	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 596	7 027	7 475	31 094	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5	0	9
Käibemaks	517	33	1 925	60
Üksikisiku tulumaks	0	176	0	166
Sotsiaalmaks	0	331	0	318
Kohustuslik kogumispension	0	19	0	18
Töötuskindlustusmaksed	0	22	0	21
Maamaks	0	-1	0	-1
Ettemaksukonto jääk	995		36	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 512	585	1 961	591

Vt lisa 3 ja 13

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ning trahv. Kontserni juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10963751	Hooldus Pluss OÜ	Eesti	Kinnisvara tehnohooldus ja ehitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2016
Hooldus Pluss OÜ	3	0	0	0	0	3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3	0	0	0	0	3

Lisa 6 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	12 756	11 033
Kokku varud	12 756	11 033

2016. aastal teostati allahindlust 713 tuhande euro väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

2015.aastal teostati allahindlust 347 tuhande euro väärtuses.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	3 173	6 979	10 152
Akumuleeritud kulum	-415	-1 283	-1 698
Jääkmaksumus	2 758	5 696	8 454
Amortisatsioonikulu	0	-325	-325
Ümberklassifitseerimised	-326	-1 676	-2 002
Muud muutused	0	2 887	2 887
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 847	7 660	10 507
Akumuleeritud kulum	-415	-1 078	-1 493
Jääkmaksumus	2 432	6 582	9 014

2016. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvarainvesteeringud 2 887 tuhande euro väärtuses (2015: 2 475). Lisandumised aktsiakapitali näidatakse muude muutuste real.

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 31.12.2016 nagu ka 31.12.2015 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustuste tagatisena panditud.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
						Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2015									
Soetusmaksumus	35 163	252 589	547	547	6 475	87 990	990	88 980	383 754
Akumuleeritud kulum	0	-64 297	-396	-396	-3 223	0	0		-67 916
Jääkmaksumus	35 163	188 292	151	151	3 252	87 990	990	88 980	315 838
Ostud ja parendused	0	0	12	12	12	48 708	79	48 787	48 811
Amortisatsioonikulu	0	-10 550	-73	-73	-455	0	0	0	-11 078
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-240	0	0	0	0	0	0	-240
Ümberklassifitseerimised	-742	79 622	0	0	611	-80 551	0	-80 551	-1 060
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	61	79 863	0	0	611	-80 535	0	-80 535	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	139	693	0	0	0	0	0		832
Ümberklassifitseerimine varudega	-942	-934	0	0	0	-16	0	-16	-1 892
Muud muutused	4 996	71 410	0	0	0	0	0	0	76 406
31.12.2016									
Soetusmaksumus	39 417	402 816	559	559	7 099	56 147	1 069	57 216	507 107
Akumuleeritud kulum	0	-74 282	-469	-469	-3 679	0	0		-78 430
Jääkmaksumus	39 417	328 534	90	90	3 420	56 147	1 069	57 216	428 677

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(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
Ostud ja parendused	34	426		460
Amortisatsioonikulu	-79	0		-79
Muud muutused	707	-707		0
31.12.2016				
Soetusmaksumus	1 700	86		1 786
Akumuleeritud kulum	-860	0		-860
Jääkmaksumus	840	86		926

Lisa 10 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	37 785	1 822	7 277	28 686	0,62 - 4,40%	08.2025-01.2039
Muud väljaostuõigusega	313	34	135	144	0,62%	01.2026
Kapitalirendinõuded kokku	38 098	1 856	7 412	28 830		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
KOV koolid (väljaostuõigusega)	40 097	1 840	7 342	30 915	0,75 - 4,4%	08.2025-01.2039
Muud väljaostuõigusega	345	33	133	179	0,75%	01.2026
Kapitalirendinõuded kokku	40 442	1 873	7 475	31 094		

31.12.2016 seisuga on kapitalirendinõuetena kajastatud väljaostuõigusega KOV koolid. Vt lisa 1.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	80	59	21	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	142	0	142	0

Lisa 11 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	50 384	48 990
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	8 074	6 295
Muud varad	301 734	214 601
Kokku	309 808	220 896

Kasutusrendilepingutel, mille üürnikul on vara väljaostmise võimalus, on aastane renditulu 759 tuhat eurot (2015: 566 tuhat eurot) ja vara jääkmaksumus aruandeaasta lõpu seisuga 3 081 tuhat eurot (2015: 2 802 tuhat eurot).

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

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 1 772 tuhat eurot (2015: 2 159 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 7.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	5 379	5 524

2016. aastal moodustas suurema osa renditud varast erasektori poolt ehitatud ja neilt üürile võetud hooned, mida kontsern ise rendib oma klientidele edasi.

2016. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 5 401 tuhat eurot ja üürikulu 5 197 tuhat eurot (2015: tulu 5 784 ja kulu 5 113 tuhat eurot).

Lisa 12 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	49 437	1 613	5 775	42 049
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised võlakirjad kokku	53 900	3 850	50 050	0
Kapitalirendikohustised kokku	80	59	21	0
Laenukohustised kokku	103 417	5 522	55 846	42 049
	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
Kapitalirendikohustised kokku	142	0	142	0
Laenukohustised kokku	109 223	5 744	61 429	42 050

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. Pikaajalise pangalaenu, tähtajaga 2038. aasta, fikseeritud intress on 5,20%.

Tagasimakse tähtjad jäävad vahemikku 2017. kuni 2038. aastal (sh pikaajaline laenu saldo seisuga 31.12.2016 summas 49 090 tuhat eurot tähtaeg on 2038. aastal ja pikaajaliste võlakirjade tähtaeg on 2018. aastal). Alusvaluuta on EUR.

Laenukohustuste tagatiseks on seatud ühishüpotek kontsernile kuuluvatele materiaalse põhivarana kajastatud kinnistutele bilansilise väärtusega 45 575 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 0,406 - 1,066% (2015:0,669 - 1,329%) aastas. Nõudeõiguse hinnanguline suurus arandeaasta lõpu seisuga 115 630 tuhat eurot (2015: 130 556 tuhat eurot).

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 139	13 139	0	0	
Võlad töövõtjatele	547	547	0	0	
Maksuvõlad	585	585	0	0	4
Muud võlad	80	80	0	0	
Intressivõlad	78	78	0	0	
Muud viitvõlad	2	2	0	0	
Saadud ettemaksed	44 141	10 295	4 898	28 948	
Tulevaste perioodide tulud	37 254	3 408	4 898	28 948	
Muud saadud ettemaksed	6 887	6 887	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 492	24 646	4 898	28 948	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	4
Muud võlad	92	92	0	0	
Intressivõlad	87	87	0	0	
Dividendivõlad				0	
Muud viitvõlad	5	5	0	0	
Saadud ettemaksed	44 448	10 519	3 904	30 025	
Tulevaste perioodide tulud	39 983	6 054	3 904	30 025	
Muud saadud ettemaksed	4 465	4 465	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 648	26 719	3 904	30 025	

Saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisrahad 2 667 tuhat eurot (2015: 4 465 tuhat eurot), ehitusega seotud ettemaksed 3 937 tuhat eurot (2015: 5 343 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevad tulevaste perioodide remondikohustused 4 220 tuhat eurot (2015: 3 551 tuhat eurot). Nimetatud kohustused on intressi mittekandvad.

Pikaajalise saadud ettemaksena kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest 5 431 tuhat eurot ning Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 27 805 tuhat eurot seisuga 31.12.2016.

Saadud ettemaksetes sisaldub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügi summa 1 753 tuhat eurot seisuga 31.12.2016, mida periodiseeritakse tuludesse 50 aasta jooksul.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohtused

Seisuga 31.12.2016 on RKASil investeerimiskohtustusi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) summas kokku ca 185,3 miljonit eurot (2015: 173,5 mln eurot). Nimetatud investeerimiskohtustustest suuremad on (mln eurot):

Uue Tallinna vangla arendus 73,1
Lubja 4 Tallinn arendus 33,4
Pärnu politsei ja päästeameti ühishooned 14,9
Rüütelkonna hoone 8,4
Euroopa kooli rajamine 6,3
Lembitu 3 parendus 1,8
Kotka 2 rekonstrueerimine 2,3
Vastseliina päästehoone 1,3
Vändra päästehoone 1,3
Lennusadama adminhoone arendus 1,5

Suurim maht investeerimiskohustusi on seotud Justiitsministeeriumiga, mille valitsemisalas olevatesse ehitistesse kavandatakse investeerida alates 2017. aastast kuni 97,1 mln eurot, järgnevad Siseministeerium 27,2 mln eurot ning Haridusministeerium 7,3 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustused realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2017 - 89,5
2018 - 66,7
2019 - 18,5
2020 - 10,6

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.

RKASi nõukogu otsustas 2016. aastal maksta Eesti Ehitusinseneride Liidule ehitusvigade andmebaasi loomiseks toetust 10 000 eurot ehk 21% küsitud toetuse mahust, mis katab andmebaasi tehnilise ülesehitamise kulud, eeldusel, et taotleja leiab andmebaasi halduskuludeks ja vigade retsenseerimiseks rahastuse muudest allikatest. Toetus makstakse välja juhul, kui on saabunud veendumus, et toetus tagab funktsionaalselt toimiva andmebaasi loomise. Aruande kinnitamise hetkel veendumus puudus.

Lisa 15 Sihtfinantseerimine (tuhandetes eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	17	4 219	4 219	17
Kokku sihtfinantseerimine	17	4 219	4 219	17
	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	17	18	0	35
Kokku sihtfinantseerimine	17	18	0	35

Sihtfinantseeriguna kajatatakse projekti Total Concepti raames saadud toetust.

Total concept projekt on Intelligent Energy Europe toetusprojekt nr. IEE 14 613, kus rakendatakse, parendatakse ja levitatakse CIT Energy Management AB poolt välja töötatud ning Rootsis katsetatud (BELOK projekt raames) paketsel avalike hoonete rekonstrueerimislahendust. Riigi Kinnisvara AS-is on vajadus praktikas katsetatud kompleksse meetodika järele avalike hoonete energiatõhususe parandamiseks. Projekti raames vaadeldakse 1-2 hoones meetmete rakendamist ja jälgitakse tulemust.

Projekti lõpp 04.2017.

Lisa 16 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	207 426	188 459
Aktsiate arv (tk)	2 074 261	1 884 586
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2016. aastal toimusid järgmised liikumised:

- äriregistris registreeriti 189 675 uut aktsiat, millest 2016. aastal emiteeriti 167 884 ning 2015. aastal 21 791.

Mitterahalise sissemaksena anti üle 16 788 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 2016 moodustas 135 753 (2015: 65 147) tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäevaseisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 108 067 tuhat eurot (2015: 52 118) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 27 017 tuhat eurot (2015: 13 029 tuhat eurot).

Lisa 17 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	90 174	88 854
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	90 174	88 854
Kokku müügitulu	90 174	88 854
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist ja vahendatud teenustest	81 364	77 946
Arendusteenused	1 573	2 567
Varude müük	6 866	7 300
Intressitulu kapitalirendilepingutest	371	1 041
Kokku müügitulu	90 174	88 854

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	3 686	3 655
Haldustegevusega seotud kulud:		
Haldamisteenus	237	92
Tehnohooldus	4 166	3 522
Heakord	8 379	6 518
Ehitus- ja remonttööd	7 255	7 398
Omanikukohustused	287	330
Elektrienergia	12 552	12 526
Küte (soojusenergia)	5 054	4 709
Vesi ja kanalisatsioon	1 773	1 649
Tugiteenused	1 252	975
Üürikulu	5 202	5 110
Haldusobjektide kulum	11 509	11 660
Palk ja sotsiaalmaksud	4 463	3 811
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-187	-119
Muud kulud	234	464
Arendusteenuste kulud:		
Arendusprojektide kulu	1 268	5 837
Palk ja sotsiaalmaksud	439	447
Muud kulud	28	74
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	67 597	68 658

Lisa 19 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Sisseostetud teenused	425	89
Palk ja sotsiaalmaksud	2 033	1 964
Kapitaliseeritud tööjõu kulud	-926	-888
Muud kulud	92	251
Kokku turustuskulud	1 624	1 416

Lisa 20 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Palk ja sotsiaalmaksud	2 334	1 963
Kontori põhivara kulum	212	200
Üür ja muud kontoripinna kulud	453	448
IT kulud	186	209
Muud personalikulud	164	162
Muud kulud	510	600
Kokku üldhalduskulud	3 859	3 582

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	7 096	6 470
Sotsiaalmaksud	2 320	2 041
Kokku tööjõukulud	9 416	8 511
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	304	359

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 6 948 tuhat eurot (2015: 6 143 tuhat eurot) ja erisoodustusena antud hüved 148 tuhat eurot (2015: 327 tuhat eurot).

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Finantstulud	59	307
Muud finantskulud	0	-42
Intressikulu	-3 019	-3 271
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 960	-3 006

Lisa 23 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104	29	0	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	273	1 381	7	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	324	334

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 tütarettevõtjate 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 AS-i juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2016 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 62 tuhat eurot (seisuga 31.12.2015: 52 tuhat eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2016. aastal nii nagu ka 2015. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

Omaniku 2017. aastal tehtud aktsiakapitali mitterahalise sissemakse otsuste alusel on aruande koostamise hetkeks äriregistris RKASi aktsiakapital suurenenud 7 787 tuhande euro võrra. Seega on kontserni aktsiakapital suurenenud 215 213 tuhande euroni.

Aruande koostamise hetkeks on ettevõtte poolt emiteeritud, kuid äriregistris registreerimata veel 1 525 tuhande euro eest aktsiaid.

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

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	14 159	39 460
Nõuded ja ettemaksud	6 486	7 030
Varud	12 756	11 033
Kokku käibevarad	33 401	57 523
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3
Nõuded ja ettemaksud	36 242	38 569
Kinnisvarainvesteeringud	9 014	8 454
Materiaalsed põhivarad	428 677	315 837
Immateriaalsed põhivarad	926	545
Kokku põhivarad	474 862	363 408
Kokku varad	508 263	420 931
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 522	5 744
Võlad ja ettemaksud	25 274	28 533
Kokku lühiajalised kohustised	30 796	34 277
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	97 896	103 480
Võlad ja ettemaksud	33 317	32 362
Sihtfinantseerimine	35	17
Kokku pikaajalised kohustised	131 248	135 859
Kokku kohustised	162 044	170 136
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	207 426	188 459
Registreerimata aktsiakapital	0	2 179
Kohustuslik reservkapital	3 782	2 998
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 800	40 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 211	16 979
Kokku omakapital	346 219	250 795
Kokku kohustised ja omakapital	508 263	420 931

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	90 188	88 866
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-67 815	-68 904
Brutokasum (-kahjum)	22 373	19 962
Turustuskulud	-1 623	-1 416
Üldhalduskulud	-3 850	-3 569
Muud äritulud	68	4 320
Muud ärikulud	-797	-427
Kokku ärikasum (-kahjum)	16 171	18 870
Muud finantstulud ja -kulud	-2 960	-1 891
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 211	16 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 211	16 979

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	16 171	18 870
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 721	11 859
Muud korrigeerimised	0	-3
Kokku korrigeerimised	11 721	11 856
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 817	1 120
Varude muutus	4 260	3 815
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 055	17 858
Kokku rahavood äritegevusest	39 024	53 519
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-55 683	-62 955
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	4
Laekumised sihtfinantseerimisest	17	0
Laekunud intressid	112	836
Laekunud dividendid	0	1 120
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	6 900
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-55 554	-54 095
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 744	-5 680
Makstud intressid	-3 027	-3 285
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 771	-8 965
Kokku rahavood	-25 301	-9 541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 460	49 001
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 301	-9 541
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 159	39 460

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Registreerimata aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	181 659	0	2 516	48 961	233 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	16 979	16 979
Emiteeritud aktiivkapital	6 800	2 179	0	0	8 979
Muutused reservides	0	0	482	-482	0
Muud muutused omakapitalis				-8 299	-8 299
31.12.2015	188 459	2 179	2 998	57 159	250 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 211	13 211
Emiteeritud aktiivkapital	18 967	-2 179	0	0	16 788
Muutused reservides	0	0	784	-784	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	65 425	65 425
31.12.2016	207 426	0	3 782	135 011	346 219

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutuskäik:

	31.12.2015	31.12.2016
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	258 784	346 415
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-3	-3
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kap.osaluse meetodil	570	744
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	259 351	347 156