

FINANTSÜLEVAADE

BILANSID	31
KASUMIARUANDED	33
RAHAVOOGUDE ARUANDED	34
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED	35
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	36
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	36
LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÛTARETTEVÕTJASSE	38
LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD	38
LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA	39
LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	40
LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	40
LISA 7. INVESTEERIMISKOHUSTUSED	40
LISA 8. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	40
LISA 9. AKTSIAKAPITAL	40
LISA 10. MÛÛGITULU	41
LISA 11. RENDITUD VARAD	41
LISA 12. BILANSIVÄLISED VARAD	41
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	41
LISA 14. BILANSIPÄEVAJÄRGSSED SÛNDMUSED	42
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	42
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	43
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	45

BILANSID
2003. JA 2002. AASTA KOHTA

BALANCE SHEET
YEAR 2003 AND 2002

VARAD	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002* EEK	ASSETS
Käibevara				Current assets
Raha ja pangakontod		288 509 377	999 966	Cash at bank
Nõuded ostjate vastu				Trade receivables
Ostjatelt laekumata arved		3 154 288	1 213 206	Accounts receivable
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		0	-134 123	Less: Allowance for uncollectable accounts
Kokku		3 154 288	1 079 083	Total
Mitmesugused nõuded				Non-trade receivables
Muud lühiajalised nõuded		3 822	198	Other short term receivables
Viitlaekumised				Accrued income
Intressid		963 316	0	Interest receivable
Muud viitlaekumised		57 440	592 174	Other accrued income
Kokku		1 020 756	592 174	Total
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud				Prepayments
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	5	9 186 096	7 038 168	Prepaid and deferred taxes
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		239 281	350 956	Prepaid expenses
Kokku		9 425 377	7 389 124	Total
Varud				Inventories
Materjalid		9 075	12 553	Materials
Kinnisvara müügiks		741 311	11 327 386	Properties for sale
Kokku		750 386	11 339 939	Total
Käibevara kokku		302 864 006	21 400 484	Total current assets
Põhivara				Fixed assets
Pikaajalised finantsinvesteeringud				Long term investments
Tütarettevõtja osad	2	39 574	0	Shares in subsidiaries
Kinnisvarainvesteeringud	3	653 076 442	497 763 388	Investment properties
Materiaalne põhivara	4			Tangible assets
Masinad ja seadmed		431 427	300 812	Machinery and equipment
Muu materiaalne põhivara		322 933	153 561	Other tangible assets
Akumuleeritud põhivara kulum		-191 328	-58 415	Less: Accumulated depreciation
Lõpetamata ehitus		73 904 331	49 260 133	Construction in progress
Ettemaksud materiaalse põhivara eest		9 559 642	19 079 082	Prepayments for tangible assets
Kokku		84 027 005	68 735 173	Total
Põhivara kokku		737 143 021	566 498 561	Total fixed assets
VARAD KOKKU		1 040 007 027	587 899 045	TOTAL ASSETS

* Ümberklassifitseeritud/ reclassified

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2003 EEK	31.12.2002* EEK	LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY
Lühiajalised kohustused				Current liabilities
Võlakohustused				Debts
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	4 459 710	Short-term loans and notes
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8	0	2 999 508	Current portion of long-term debt
Kokku		0	7 459 218	Total
Ostjate ettemaksud kaupade ja teenuste eest		1 527 018	3 982 850	Prepayments received for goods and services
Võlad tarnijatele		29 490 267	18 242 312	Trade creditors
Maksuvõlad	5	1 319 009	1 103 343	Taxes payable
Viitvõlad				Accrued expenses
Võlad töövõtjatele		1 189 941	1 287 800	Employee-related liabilities
Intressivõlad		0	254 157	Interest payable
Muud viitvõlad		90 625	73 304	Other
Kokku		1 280 566	1 615 261	Total
Lühiajalised kohustused kokku		33 616 860	32 402 984	Total current liabilities
Pikaajalised kohustused				Long-term liabilities
Pikaajalised võlakohustused				Long-term debt
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	8	0	49 285 763	Loans, notes and financial lease payables
Pikaajalised kohustused kokku			49 285 763	Total long-term liabilities
Kohustused kokku		33 616 860	81 688 747	Total liabilities
Omakapital				Owners' equity
Aktiivkapital nimiväärtuses	9	500 077 000	486 547 000	Share capital
Registreerimata aktiivkapital		473 250 000	13 530 000	Unregistered share capital
Reservid				Reserves
Kohustuslik reservkapital		357 000	0	Legal reserve
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)		5 776 298	-1 004 479	Retained profit
Aruandeaasta kasum		26 929 869	7 137 777	Net profit financial year
Omakapital kokku		1 006 390 167	506 210 298	Total owners' equity
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 040 007 027	587 899 045	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY

* Ümberklassifitseeritud/ reclassified

KASUMIARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA

INCOME STATEMENT
YEAR 2003 AND 2002

	Lisa	2003 EEK	2002 EEK	
Äritulud				Revenue
Müügitulu	10	112 510 204	62 909 261	Rental income and sale of properties
Muud äritulud		1 498 955	619 282	Other operating revenue
Äritulud kokku		114 009 159	63 528 543	Total revenue
Ärikulud				Expenses
Kaubad, toore, materjal ja teenused		50 701 017	33 722 940	Goods, materials and services
Mitmesugused tegevuskulud		3 622 320	3 017 716	Other operating expenses
Tööjõukulud				Staff costs
Palgakulu		13 494 408	8 044 748	Wages and salaries
Sotsiaalmaksud		4 510 487	2 685 657	Social security tax
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3, 4	14 438 909	8 019 425	Depreciation
Muud ärikulud		4 506	1 367	Other operating charges
Ärikulud kokku		86 771 647	55 491 853	Total expenses
Ärikasum		27 237 512	8 036 690	Operating profit
Finantstulud- ja kulud				Financial income and expenses
Finantskulud tütarettevõtja osadelt	2	-3 895	0	Financial expense from shares in subsidiaries
Intressikulud		-2 258 054	-864 450	Interest expense
Muud finantstulud ja -kulud		1 954 306	-34 463	Other financial income and expense
Finantstulud ja -kulud kokku		-307 643	-898 913	Total financial income and expense
Aruandeaasta puhaskasum		26 929 869	7 137 777	Net profit for financial year

RAHAVOOGUDE ARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA

CASH FLOW STATEMENT
YEAR 2003 AND 2002

	Lisa	31.12.2003	31.12.2002*	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		EEK	EEK	CURRENT OPERATIONS
Ärikasum		27 237 512	8 036 690	Earnings before interest and taxes
Korrigeerimised:				Adjustments:
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum ja väärtuse langus	3, 4	14 438 909	8 019 425	Depreciation
Muutused käibevarades ja kohustustes:				Changes in current assets and liabilities:
Nõuded ostjate vastu		-2 075 205	-12 986	Receiveables
Mitmesugused nõuded		-3 624	-198	Other claims
Viitlaekumised (va. intressinõue)		534 734	-592 174	Due from sellers
Ettemaksed		-2 036 253	-7 311 260	Prepaid expenses
Varud		11 839 553	13 058 983	Inventories
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		-2 455 832	3 982 849	Due to customers
Võlad tarnijatele (va. investeerimistegevusest)		2 419 314	1 605 779	Due to customers
Maksuvõlad		215 666	896 986	Tax liabilities
Viitvõlad (va. intressivõlg)		-80 538	1 041 324	Accrued expenses
Kokku rahavood äritegevusest		50 034 236	28 725 418	Cash flow from current operations
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				INVESTMENT OPERATIONS
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3	-129 619 050	-30 074 073	Investments in properties
Materiaalse põhivara soetus	4	-6 596 104	-52 453 580	Investments in tangible assets
Tütarettevõtja soetus	2	-43 469	0	Investment in subsidiary
Saadud intressid		970 621	153 147	Interest received
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-135 288 002	-82 374 506	Cash flow from investment operations
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST				FUNDING OPERATIONS
Saadud laenud		43 971 422	56 744 980	Loans received
Laenude tagasimaksed		-100 716 402	-1 303 424	Repayment of loans
Makstud intressid		-2 512 211	-610 294	Interest paid
Saadud muud finantstulud		20 368	0	Other financial income received
Makstud muud finantskulud		0	-187 607	Other financial expenses paid
Aktsiate emiteerimine	9	432 000 000	0	Shares issued
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		372 763 177	54 643 655	Cash flow from funding operations
Rahavood kokku		287 509 411	994 567	Cash flow for the year
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		999 966	5 399	CASH AND EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		288 509 377	999 966	CASH AND EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR

* Ümberklassifitseeritud/ reclassified

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED
2003. JA 2002. AASTA KOHTA

	Aktia- kapital EEK	Registreeri- mata aktsia- kapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) EEK	Aruande- aasta puhaskasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2001	81 000 000	0	0	0	-1 004 479	79 995 521
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kahjumisse	0	0	0	-1 004 479	1 004 479	0
Aktsiate emissioon	405 547 000	13 530 000	0	0	0	419 077 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	7 137 777	7 137 777
31. detsember 2002	486 547 000	13 530 000	0	-1 004 479	7 137 777	506 210 298
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	7 137 777	-7 137 777	0
Reservide moodustamine	0	0	357 000	-357 000	0	0
Aktsiate emissioon	0	473 250 000	0	0	0	473 250 000
Aktsiate registreerimine	13 530 000	-13 530 000	0	0	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	26 929 869	26 929 869
31. detsember 2003	500 077 000	473 250 000	357 000	5 776 298	26 929 869	1 006 390 167

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisa 9.

RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

Finantsvarad ja -kohustused

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

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

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

Ostjatelt laekumata arved ja antud laenud

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

Varud

Varud jagunevad materjalideks ja kinnisvara müügiks.

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

Aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle antud kinnistud, mis on plaanis müüa, kajastatakse varudes. Need võetakse arvele hindamisaktides toodud harilikus väärtuses, millele on lisatud kasutuselevõtuga otseselt seonduvad väljaminekud. Kinnistud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Kinnistute arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Tütarettevõtja osad

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringule eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

ehitised ja rajatised - 2 % aastas;

ehitiste kapitaliseeritud parendused - 2 - 20 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

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

Vastavalt 1. jaanuaril 2003 kehtima hakanud Eesti raamatupidamise seadusele muutis Firma kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõt-

teid vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi (RTJ) nr. 6 “Kinnisvarainvesteeringud” nõuetele mille kohaselt kinnisvarainvesteeringud, mis 2002. aasta majandusaasta aruandes kajastusid materiaalse põhivara hulgas, klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuteks (vt. lisa 3 ja 4). Ümberklassifitseerimine ei avaldanud mõju eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

Kohustused

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

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

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

Võetud laenud

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

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

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

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

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

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

Raha ja rahavood

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

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

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÖTJASSE

Firma pikaajalised investeeringud tütarettvõtjasse on kajastatud järgnevalt:

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

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

LISA 3. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

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

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

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

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

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

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

LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA

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

Soetatud materiaalse põhivara eest on 31. detsember 2003 seisuga tarnijatele tasumata arveid summas 22 876 689 krooni.

Samas on 2003. aastal tarnijatele tasutud 14 048 048 krooni 2002. aastal soetatud materiaalse põhivara eest.

LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

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

LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

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

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

LISA 7. INVESTEERIMISKOHUSTUSED

31. detsember 2003 seisuga oli RKASil investeerimiskohustusi ja potentsiaalseid investeerimiskohustusi summas ca 925 miljonit krooni. Kohustused on tekkinud seoses vara üleandmisel rahandus-

justiits- ja siseministeeriumiga sõlmitud investeerimislepingutega ning töö käigus sõlmitud konkreetseid hooneid puudutavate investeerimis- ja üürilepingutega. Ca 600 miljonit krooni (65 %) sellest summast on seotud investeeringutega Pärnu haigla ja Viru vangla valmishitamiseks.

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

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

Investeerimiskohustuste ja potentsiaalsete investeerimiskohustuste orienteeruv realiseerumis-tähtaeg on 3 aastat.

LISA 8. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Firmal olid alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

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

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

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

LISA 9. AKTSIAKAPITAL

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

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

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

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

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

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

LISA 10. MÜÜGITULU

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

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

LISA 11. RENDITUD VARAD

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

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

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

LISA 12. BILANSIVÄLISED VARAD

Bilansivälised varad seisuga 31. detsember 2003 olid:

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

LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

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

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

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

Tehingutes seotud osapooltega rakendati nii turu- kui ka kokkuleppehindasid.

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

	Eesti Vabariik (EEK)
Laekumata arved	2 917 598
Tasumata arved	20 185

LISA 14. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

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

Töötajate üleandmine on kooskõlastatud Tööinspeksiooniga.

Muid nõudmisi ega kohustusi antud lepingust tulene.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

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

27. veebruar 2004

Enn Teimann

Juhatuse esimees

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

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

**Deloitte
& Touche**

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

RIIGI KINNISVARA AS-i aktsionärile:

Oleme auditeerinud RIIGI KINNISVARA AS-i (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

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

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
27. veebruar 2004



AS Deloitte & Touche Audit

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

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

Tel: +372 6 406 500

Fax: +372 6 406 503

**Deloitte
& Touche**

[Translation from Estonian]

INDIPENDENT AUDITORS' REPORT

To the Shareholder RIIGI KINNISVARA AS:

We have audited the annual accounts of RIIGI KINNISVARA AS ("the Company") for the year ended 31 December 2003. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

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

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respect, the financial position of the Company as of 31 December 2003, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and standards issued by Estonian Accounting Standards Board.

Deloitte & Touche

Veiko Hintsov
Certified Auditor
27. February 2004

AS Deloitte & Touche Audit

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

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

RIIGI KINNISVARA AS nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Enn Teimann, juhatuse esimees

Taivo Kendla, juhatuse liige

Heino Viik, juhatuse liige

Olari Taal, nõukogu esimees

Jaanus Männik, nõukogu liige

Märt Rask, nõukogu liige

Andrus Tinni, nõukogu liige

Eva Vanamb, nõukogu liige

Vello Väinsalu, nõukogu liige

Ralf Õng, nõukogu liige

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga 06.04.2004 on Firma aktsionär:

Nimi	Adress	Registrikood	Aktsia nimiväärtus	Aktsiate arv
Rahandusministeerium	Suur-Ameerika 1, Tallinn	70000272	1000 krooni	973327