

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

**registrikood:** 10788733

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 85

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10115

**telefon:** +372 6063400

**e-posti aadress:** info@rkas.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 63 |
| Bilanss                                          | 63 |
| Kasumiaruanne                                    | 64 |
| Rahavoogude aruanne                              | 65 |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 66 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 67 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 67 |
| Lisa 2 Raha                                      | 71 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 72 |
| Lisa 4 Varud                                     | 72 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 73 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                  | 73 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad                    | 74 |
| Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad                  | 75 |
| Lisa 9 Kapitalirent                              | 75 |
| Lisa 10 Kasutusrent                              | 76 |
| Lisa 11 Laenukohustised                          | 77 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                      | 78 |
| Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 79 |
| Lisa 14 Sihtfinantseerimine                      | 79 |
| Lisa 15 Aktsiakapital                            | 80 |
| Lisa 16 Müügitulu                                | 81 |
| Lisa 17 Muud äritulud                            | 81 |
| Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 82 |
| Lisa 19 Turustuskulud                            | 82 |
| Lisa 20 Üldhalduskulud                           | 83 |
| Lisa 21 Tööjõukulud                              | 83 |
| Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud              | 83 |
| Lisa 23 Seotud osapooled                         | 83 |
| Aruande allkirjad                                | 85 |
| Vandeauditori aruanne                            | 86 |



Tegevusaruanne 2023  
Riigi Kinnisvara AS

# Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Nõukogu esimehe pöördumine .....                      | 3  |
| Juhatuse esimehe pöördumine .....                     | 4  |
| Ettevõttest .....                                     | 5  |
| Lühiülevaade.....                                     | 5  |
| Võtmenäitajad .....                                   | 6  |
| Olulisemad sündmused .....                            | 7  |
| Tunnustused .....                                     | 8  |
| Strateegia .....                                      | 9  |
| Riigi Kinnisvara missioon, visioon ja väärtused ..... | 9  |
| Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2023.....        | 9  |
| Omaniku ootused.....                                  | 10 |
| Majanduskeskkond ja -tulemused .....                  | 12 |
| Majanduskeskkond 2023 .....                           | 12 |
| Ehitus ja kinnisvaraturu ülevaade .....               | 12 |
| Riigi Kinnisvara majandustulemused.....               | 13 |
| Olulisemad arendusprogrammid 2023+.....               | 15 |
| Kinnisvaraportfell .....                              | 19 |
| Teenuste portfelli .....                              | 23 |
| Kinnisvarahaldus ja -korrashoid.....                  | 23 |
| Kinnisvaraarendus .....                               | 26 |
| Mittevajaliku kinnisvara müük .....                   | 32 |
| Hanketegevus .....                                    | 33 |
| Hanketegevuste ülevaade .....                         | 33 |
| Energiaportfelli ühishanked .....                     | 34 |
| Kunstiteoste tellimise konkursside korraldamine ..... | 35 |
| Arhitektuurivõistluste korraldamine .....             | 35 |
| Kliendid.....                                         | 36 |
| Kliendiportfell .....                                 | 36 |
| Kliendikogemuse kujundamine .....                     | 37 |
| Koostööpartnerid ja teenusepakkujad .....             | 40 |
| Tarnemahud .....                                      | 40 |
| Partnerkogemuse kujundamine .....                     | 40 |
| Töötajad.....                                         | 42 |
| Koosseis .....                                        | 42 |
| Pühendumus ja rahulolu .....                          | 42 |
| Kompetentside arendamine .....                        | 43 |
| Keskkond ja sotsiaalne vastutus.....                  | 44 |
| Teadus- ja arendustegevuse toetamine.....             | 44 |
| Hoonete keskkonnasäästlikkuse edendamine .....        | 44 |
| Avaliku ruumi väärtustamine.....                      | 45 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Energiatarbimine ja -tõhusus ..... | 47        |
| Energiamärgised .....              | 50        |
| <b>Juhtimine .....</b>             | <b>52</b> |
| Organisatsiooni juhtimine .....    | 52        |
| Hea Ühingujuhtimise Tava .....     | 52        |
| Kvaliteedijuhtimine .....          | 54        |
| Riskijuhtimine .....               | 56        |

Riigi Kinnisvara tänab kõiki, kes panustasid oma aega ja mõtteid 2023. majandusaasta aruande valmimisse.

Fotode autorid: **Tõnu Tunnel, Mardo Männimägi, Maris Tomba, Margus Pahv, Hendrik Osula, Karel Koplimets, Katrin Piile, Marje Eelma, Marko Mumm, Liis Slugen.**

## Nõukogu esimehe pöördumine

Üks aastaring on saanud taas ajalooks. Kuigi turbulentne majanduskeskkond esitas jätkuvaid väljakutseid, mille taustal tuli kõigil pingutada, saame peale COVIDi aastaid ja energiakriisi siiski öelda, et 2023. oli justkui rahunemise aasta.

Olgu head ajad või halvad, tuleb Riigi Kinnisvaral järjepidavalt arendada, hooldada ja hoida – arendada riigi koolivõrku, panustada riigi julgeoleku tagamisse ning hooldada tuhandeid ruutmeetreid mitme otstarbelist pinda üle Eesti. Samuti tuleb riigile mittevajalik kinnisvara vajalikul hetkel realiseerida.

Riigile oluline kinnisvara luuakse pikaajalist perspektiivi silmas pidades või seda arvesse võttes, samuti arvestades Riigi Kinnisvara klientide vajadusi ja tingimusi, mis toetaksid iga asutuse eesmärgi kõige paremini. Nii nagu varasematel aastatel, pöörati ka 2023. aastal Riigi Kinnisvaras suurt tähelepanu klientidele asjatundlike lahenduste pakkumisele, koostöösuhte parandamisele ja jätkusuutlikemate valikute pakkumisele, millega jätkatakse kahtlemata ka tuleval aastal.

2023. aasta tõi muutusi ka Riigi Kinnisvara juhtimises. RKAS nõukogu liikmed nimetatakse ametisse kolme aastase tsükliga ning 2023. aastal uuenes seetõttu nõukogu koosseis. Aastaruande allkirjastamise seisuga on äriühingul neljaliikmeline nõukogu, millesse kuuluvad Kaido Padar (nõukogu esimees), Norman Aas, Pärt-Eo Rannap ja Eve Murumaa.

Uue neljaliikmelise nõukogu esimeseks väljakutseks oli leida asutusele ka uus juht ning korraldada juhatuse esimehe avalik konkurss. Kuigi varasema juhi Kati Kusmini volitused lõppesid 1. detsembril 2023, alustati konkursiga juba suve alguses. Septembris valis nõukogu konkursi tulemusel uueks juhatuse esimeheks Tarmo Leppoja, kes alustas novembris tööd esialgu juhatuse liikmena ning alates 6. detsembrist hakkasid kehtima uue juhi volitused juhatuse esimehena.

2023. aasta lõpus uuendas rahandusminister Mart Vörklaev omaniku ootusi Riigi Kinnisvarale, mis said lõpliku kinnituse 5. märtsil 2024. Kuivõrd Riigi Kinnisvara AS varasem strateegia kehtis aastateks 2021 – 2023, siis uue juhatuse esimehe juhtimisel tuleb luua uus ettevõtte strateegia järgnevatel aastatel. Uue perioodi tegevusstrateegia märksõnadeks võib kindlasti pidada tulenevalt omaniku ootustest – tellijate ja kasutajate rahulolu pakutava teenusega, büroopinna kasutusefektiivsuse tõstmist, hoonete eluringi süsinikujalajale suuruse mõõtmist ja vähendamist ning EL energiatõhususe direktiivi ja EL hoonete energiatõhususe direktiivi eesmärkide täitmist.



Kuivõrd uued omaniku ootused ettevõttele keskenduvad paljuski energiatõhususe eesmärkide täitmisele, tuleb Riigi Kinnisvaral olla jätkuvalt strateegiline partner riigi kinnisvarapoliitika kujundamisel, riigi hoonestatud kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi arendamisel ja riigieelarve protsessi sisendi andmisel ning riigi ruumipoliitika ellu viimisel. On selge, et Riigi Kinnisvaral on au olla jätkuvalt valdkonna ideepank ja vedur parimate praktikate elluviimisel ning nende praktikate laiemal tutvustamisel nii möödunud kui ka järgnevatel aastatel.

**Kaido Padar**

Riigi Kinnisvara AS nõukogu esimees

## Juhatuse esimehe pöördumine

Riigi Kinnisvara ASi põhieesmärk – Eesti riigi kinnisvara tõhusam haldus ja arendus – on alates organisatsiooni algusaegadest jäänud samaks. Keskne kinnisvarateenuste korraldus on vabastanud riigiasutustel aega oma põhiteenuste arendamiseks ning saada seeläbi paremaks avalike teenuste pakkujaks. Võrreldes aktsiaseltsi algusaegadega on aga oluliselt muutunud meie tegevuste maht, kasvades teenindatava kinnisvaraportfelli osas 1,7 miljoni ruutmeetriini. Sellega oleme jätkuvalt suurim kinnisvaravaldkonnas tegutsev ettevõtte, ja ka tugevaim kinnisvara kompetentsikeskus Eestis.

2023. aastat iseloomustab jätkuv ebastabiilsus majanduskeskkonnas, mis on oluliselt mõjutanud ka kinnisvarasektorit. Kõrge inflatsioon, laenuintresside ja tööjõukulude kasv ning laiapõhjaline majanduslangus on ühelt poolt teravdanud konkurentsi sektoris, kuid teiselt poolt kasvatanud ka tarbitavate teenuste hindasid. Positiivse arenguna stabiliseerusid energiakandjate hinnad eelneva aastaga võrreldes oluliselt madalamal tasemel. Samuti lahenesid osaliselt sõjategevusest ning COVID pandeemiast tulenenud kitsaskohad globaalsetes tarneahelates ning aasta lõpus pidurdus ka ehitushindade kallinemine. Tervikuna oli majanduskeskkond jätkuvalt väljakutseid pakkuv ning sundis meid kõvasti pingutama, et pakkuda oma klientidele tavapäraselt kvaliteetseid teenuseid ning hoida teenuste hinnakasv kontrolli all. Võrreldes varasemate aastatega eristab möödunud aastat just suur arendustegevuste maht – riigigümnaasiumite programmi raames valmis 5 uut koolihoonet, riigimajade programmi raames avasime 2 riigimaja, siseturvalisuse valdkonnas said päästjad või politseinikud kaasaegsed töötingimused 4 asukohas ning valmis veel mitmeid uusi või renoveeritud objekte. Paljude suuremahuliste ning ka keeruliste objektide valmimine ning kasutusele võtmine lühikeses ajaperioodis on olnud suur väljakutse ning sellega toimetulek näitab meie meeskonna professionaalsust ning pühendumust. Seda on märganud ka meie kliendid ning oluliselt on kasvanud nende rahulolu meie pakutavate teenustega.

Lisaks oma igapäevaste ülesannete täitmisele on Riigi Kinnisvara olnud veduriks ka ehitusalase innovatsiooni vedajana, keskkonnasäästliku ehitustegevuse propageerijana ning panustanud märkimisväärselt ka kvaliteetse eluruumi kujundamisse. Viimase tõestuseks on ka mitmed nominatsioonid ning tunnustused arhitektuurikonkurssidel. Eriti suurt tähelepanu on pälvinud meie arendatud puitehitised, kus kõrgeima tunnustuse pälvis Haridus- ja Teadusministeeriumiga koostöös arendatud Pelgulinna Riigigümnaasiumi hoone.

Riigi Kinnisvara tugevuseks on eelkõige meie töötajad. Usun, et meie juures töötavad oma valdkonna tugevaimad asjatundjad, kes lisaks professionaalsusele kannavad ka meie põhiväärtusi - pühendumus, sõnapidamine ja lugupidamine. Osaks professionaalsusest on ka usk, et alati on võimalik asju teha veelgi paremini ning uudishimu uute ja innovatiivsete lahenduste vastu. Just see uuendusmeelsus annab mulle kindluse, et koostöös klientide ja koostööpartneritega on Eesti riigi kinnisvara heaperemehelikult hoitud ka järgnevatel aastatel. Nii me toetame riigi arengut, tagades kvaliteetse tegevus- ja töökeskkonna töötajatele, kes panustavad igapäevaselt Eesti inimeste ja ettevõtete heaolu tagamisse.

Tänaan kogu Riigi Kinnisvara meeskonda, meie koostööpartnereid ja kliente, kes kõik on andnud oma hinnalise panuse sellesse, et ettevõtte on jätkuvalt olnud edukas ning saavutanud meile seatud eesmärgid. Hea koostöö ja pühendumus annavad kindluse, et ka järgmisteks aastateks seatud ambitsioonikad eesmärgid saavad täidetud.

**Tarmo Leppoja**

Riigi Kinnisvara AS juhatuse esimees



## Lühiülevaade

Riigi Kinnisvara AS (edaspidi Riigi Kinnisvara või RKAS) eesmärk on hoida ja arendada heaperemehelikult riigi kinnisvara, kasvatades selle väärtust. Meie kui kinnisvaraarenduse ja -haldusega tegeleva ettevõtte missioon on **toetada riigi arengut**, tagades kvaliteetne **tegevus- ja töökeskkond** Eesti inimeste ja ettevõtete heaolu nimel töötavatele inimestele. Riigi Kinnisvaras töötab 2023. aasta lõpu seisuga **239 valdkonna professionaali**. Ettevõtte asutati 2001. aastal, kuulub 100% Eesti Vabariigile ning ettevõtte aktsiaid valitseb Rahandusministeerium. Ettevõtte **varade väärtus** seisuga 31.12.2023 on **696 mln eurot**.

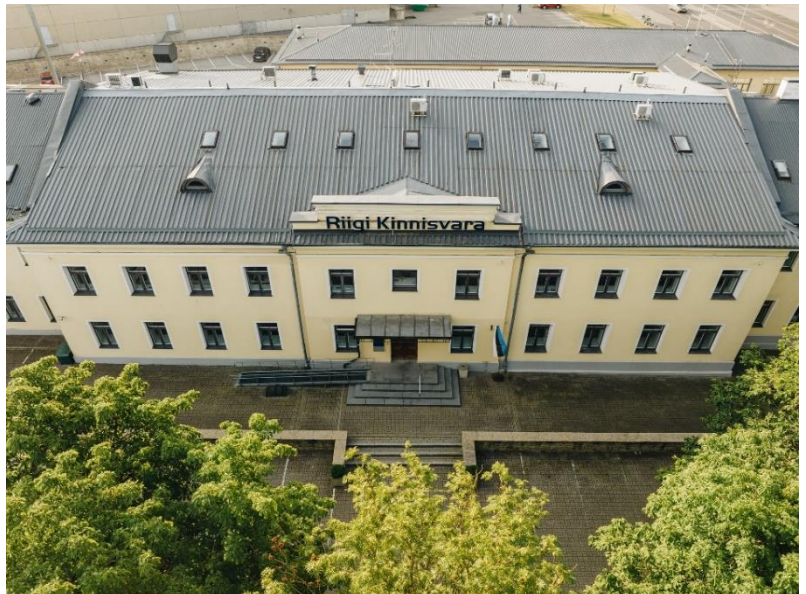
Riigi Kinnisvara tegutseb Eesti **riigi kinnisvaravaldkonna innovatsiooni ja kompetentsikeskusena**, kelle klientideks on valdavalt riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Ettevõtte on nimetatud vabariigi valitsuse poolt vabatahtlikuks **keskseks hankijaks kinnisvara arendus- ja korrashoiuvaldkonna** riigihangetel, mis võimaldab meie kogemust ja kompetentsi kasutada lihtsustatud korras ka teistel avaliku sektori hankijatel, näiteks kohalikel omavalitsustel, riigi osalusel eraõiguslikel äriühingutel, sihtasutustel ja avalik-õiguslikel juriidilistel isikutel. Riigi Kinnisvara neli esindust asuvad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Jõhvis. Riigi Kinnisvara **omandis ja haldamisel on 1226 hoonet** enam kui 1,7 mln ruutmeetri netopinnaga. 2023. aasta jooksul investeerisime oma varaportfelli kokku 58 mln eurot (2022. aasta samal perioodil 43,7 mln eurot) ning lisaks ka korraldasime teenusprojektidena 108 mln euro väärtuses.

Riigi Kinnisvara on üks **Eesti suuremaid riigihangete korraldajaid**. 2023. aastal korraldasime **1111 hankemenetlust** eeldatava maksumusega ligi **413 mln eurot**. Venemaa kallaletung Ukrainale 2022. aastal, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid mõjutasid oluliselt ehitusettevõtete tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aasta esimesel poolel osalistes tarneraskustes kinnisvara arendusprojektidel, ehitushindade olulises kasvus aasta jooksul ja mõjus valmimistähtaegadele ning nende asjaolude mõju jätkus ka 2023. aastal.

Ettevõtte on uues olukorras **hästi kohanenud** ning kõik pooleliolnud või **planeeritud projektid** suutsime töös hoida või **lõpuni viia**. Samas perioodis tõi energiahindade hüppeline tõus kaasa kõrge inflatsiooni ning see omakorda mitmete teenuste hindade ja kulude kasvule surve.

2023. aastal on energiahinnad küll oluliselt langenud, aga ettevõtte tegeleb endiselt aktiivselt energiatarbimise kokkuhoiumeetmetega ning võimaluste leidmisega haldus- ja arendusteenuste efektiivsemaks korraldamiseks.

**Ettevõtte on 2023. aasta kokkuvõttes püsinud seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.**



## Võtmenäitajad

| Finantsid                 |     |
|---------------------------|-----|
| Müügitulu (mln €)         | 159 |
| Ärikasum (mln €)          | 43  |
| Puhaskasum (mln €)        | 34  |
| Varade maht (mln €)       | 696 |
| Varaportfelli tootlus (%) | 8   |

| Kinnisvaraportfell                            |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Kinnisasjade arv (tk)                         | 711   |
| sh omandis                                    | 510   |
| Varaportfelli kinnistute kogupindala (tuh m2) | 6 319 |
| Hoonete suletud netopind portfellis (tuh m2)  | 1 736 |
| sh omandis (tuh m2)                           | 1 023 |

| Töötajad                              |     |
|---------------------------------------|-----|
| Töötajate arv (in) seisuga 31.12.2023 | 239 |
| Tööjõu voolavus (%)                   | 7   |

| Hanked                        |      |
|-------------------------------|------|
| Riigihangete koguarv (tk)     | 1111 |
| Riigihangete kogumaht (mln €) | 413  |

| Müük                          |    |
|-------------------------------|----|
| Müüdud objektide arv (tk)     | 35 |
| Müüdud objektide tulu (mln €) | 12 |

| Kinnisvaraarendus                        |     |
|------------------------------------------|-----|
| Investeeringute maht (mln €)             | 166 |
| sh oma varaportfell                      | 58  |
| Valminud investeeringuobjektide arv (tk) | 36  |
| sh oma varaportfell                      | 20  |

| Remonttööde korraldamine |     |
|--------------------------|-----|
| Tööde maht (mln €)       | 23  |
| sh oma varaportfell      | 17  |
| Objektide arv (tk)       | 366 |
| sh oma varaportfell      | 301 |

| Energiaportfell                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Elektrienergia kogu tarbimine (MWh)         | 179 931 |
| sh oma varaportfell (MWh)                   | 71 042  |
| Energiamärgisega A,B,C hooneid (tk)         | 92      |
| Energiamärgisega A,B,C hooneid (tuh m2)     | 193     |
| Osakaal varaportfelli hoonete arvust (%)    | 10      |
| Osakaal varaportfelli hoonete pindalast (%) | 19      |
| Maagaasi kogutarbimine (MWh)                | 23 480  |
| sh oma varaportfell (MWh)                   | 18 618  |

## Olulisemad sündmused

### Jaanuar

- Valmis Pärnu siseturvalisuse ühishoone kunstikonkursi võidutöö „Kibuvits“, autor Urmas Viik
- Rae riigigümnaasium ja spordihoone said nurgakivid
- Valmis Pärnu riigimaja kunstikonkursi võidutöö „Kodutee“, autor Maryliis Teinfeldt-Grins



„Kodutee“ autor M. Teinfeldt-Grins

### Veebruar

- Avati Pärnu riigimaja
- Viru vangla lasketiirule Jõhvis asetati nurgakivi

### Märts

- Maaelu Teadmuskeskuses Jõgeval avati universaalhall
- Maaelu Teadmuskeskuses valmis kunsteos „Elu sees“, autor Vergo Vernik
- Keskkonnaameti tehnoloogiahoone Jõgeval sai nurgakivi

### Aprill

- Kuulutati välja juhatuse esimehe korraline konkurss
- Selgus Jõgeva aretuskompleksi hoonete arhitektuurivõistluse võitja
- Võrumaal Saatses alustas tööd kohalikele elanikele mõeldud automaatne piiripunkt
- Narva Eesti Riigigümnaasiumi ja Narva Eesti Põhikooli ühine õppehoone saavutas maksimaalse kõrguse

### Mai

- Sakus avati Maaelu Teadmuskeskuse renoveeritud labori- ja büroohoone

### Juuni

- SA Viljandi Haigla rajatav TERVIKUM sai nurgakivi
- Narva riigigümnaasiumi siseaias valmis installatsioon „Viljakal pinnal“, autor Art Allmägi
- Kiviõlis valmis PPA ja PÄA ühishoone seinapannoo „Pitser“, autorid Eva Unt ja Margus Tammik



Viljakal pinnal" autor A. Allmägi

### Juuli

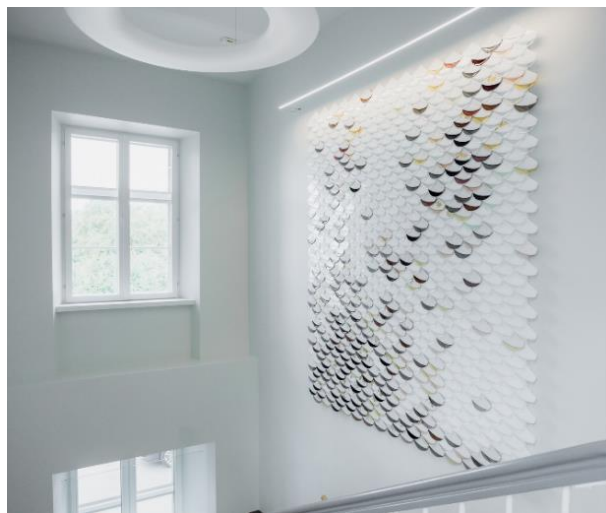
- Valmis Kohtla-Järve ühishoone skulptuur „Ohakas“, autor Urmas Viik
- Ruhnu saarel sai valmis kauaoodatud turvalisuse ühishoone

### August

- Valmis Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö vaskpannook „Rõõm teeb taeva taga tuld“, autorid Martin Mikson, Juulia Aleksandra Mikson ja Anna-Liisa Pärt
- Avati Mustamäe ja Pelgulinna riigigümnaasiumid

## September

- Avati Narva riigigümnaasium
- Kuressaare kohtumajas valmis kunstikonkursi võidutöö „Soomus“, autorid Anu Jaanhold ja Sandra Allemann
- Kuressaares avati renoveeritud kohtumaja
- Jüri päästekomando sai nurgakivi
- Valmis Valga kohtu- ja riigimaja kunstiteos „Kujund linna keskel“, autor Erko Luhaaru
- Kiviõlis avati PPA ja PÄA ühishoone
- Jõgeval avati Keskkonnaameti tehnoloogiahoone



„Soomus“, autorid A. Jaanhold ja S. Allemann

## Oktoober

- Kuulutati välja stipendiumikonkurss „Tuleviku tipud
- Valmis Mustamäe riigigümnaasiumi kunstikonkursi võidutöö „Voog“, autor Maret Sarapu
- Kohtla-Järvel avati PPA ja PÄA ühishoone
- Paide kohtu- ja riigimaja kunstikonkursi võitis Mai Sööt-Arslani kavand „Tuvid“.
- Elvas avati PPA ja PÄA ühishoone
- Valmis Elva PPA ja PÄA ühishoone skulptuur „Hingeloom“, autor René Reinumäe

## November

- Taasavati Narva ujula.
- Haapsalu päästekomandole asetati nurgakivi
- Renoveeritud Valga kohtu- ja riigimajad taasavati
- Kuulutati välja stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“ võitjad



„Kujund linna keskel“ autor: E. Luhaaru

## Detsember

- Riigi Kinnisvara juhatuse esimeheks valiti Tarmo Leppoja
- Paide päästekomandole asetati nurgakivi
- Allkirjastati Loodusmaja ehitusleping Nordecon AS-ga

## Tunnustused

**Eesti väärtuslikumate ettevõtete TOP 101 – 7. koht.** Prudentia ning Nasdaq Tallinna koostatud väärtuslikumate ettevõtete ülevaate kohaselt kuulub Riigi Kinnisvara viiendat aastat järjest **Eesti väärtuslikemate ettevõtete esikümnesse**. 2023. aastal tõusis Riigi Kinnisvara ühe koha võrra, 7. kohale.

Jaauari lõpus andis Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapital välja neli arhitektuuripreemiat, millest ühe, sisearhitektuuripreemia pälvis **Tallinna Muusika- ja Balletikool (MUBA)**. MUBA pälvis ka Eesti Sisearhitektide Liidu aastapreemia 2022.

Oktoobris valiti rahvusvahelise puitarhitektuuri konkursi raames parim avalik hoone, milleks on **Pelgulinna riigigümnaasium**.

Novembris tunnustati Muinsuskaitse aastaauhindade väljakuulutamisel **Rüütelkonna hoone lae plafoonmaalingu** leidmist kategoorias „Aasta leid“.

Novembris jagati Eesti Ehitusinseneride Liidu korraldataval ehitusvaldkonna aasta tippsündmusel Ehitus2024+ auhindu ning aasta ehitusprojektiks pärjati **Narva Riigigümnaasiumi** õppehoone. Detsembri alguses jagati arhitektuuripreemiaid ja tunnustati parimaid arhitektuuritegusid ja -tegijaid. Eesti Kultuurkapitali arhitektuuri sihtkapital andis välja neli preemiat: millest arhitektuuripreemia pälvis **Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasium**. Eesti Arhitektide Liit andis välja arhitekti aastapreemia, elamu preemia ning tudengipreemia. Arhitekti aastapreemia laureaadiks 2023 pärjati **Paide Gümnaasium**.

# Strateegia

## Riigi Kinnisvara missioon, visioon ja väärtused

### Missioon

Toetame riigi arengut, tagades kodanike heaolu nimel töötavatele inimestele kvaliteetse tegevus- ja töökeskkonna.

### Visioon

Eesti tugevaim kinnisvaraettevõtte valdkonna parimate professionaalidega, kus kõik töötajad on uhked oma töö ja ettevõtte, kolleegide ja ühiselt saavutatu üle ning kus kliendid on ettevõtte parimad soovitajad ja saadikud.

### Põhiväärtused

Oleme teadlikud, et suurem osa meie tegevusest ja otsustest on avalikkuse tähelepanu all. Strateegia eduka elluviimise võtmetegur on ühine organisatsioonikultuur ja väärtushinnangud. Põhiväärtused toetavad meie eesmärkide täitmist, ühendavad meeskonda ja teevad meid oma valdkonnas edukaks. Me oleme:

**pühendunud** - Keskendume eesmärgile ja lahendusele. Oleme põhjalikud, pühendunud ja sihikindlad. Tunneme oma valdkonda, oleme alati valmis teadmisi jagama ja kaasa mõtlema. Tahame areneda ja teeme selle nimel tööd.

**sõnapidajad** - Peame kinni lubadustest, tähtaegadest ja kokkulepetest. Oleme ausad, meie sõnad ja teod on kooskõlas. Tegutseme läbipaistvalt. Tunnistame oma vigu ja õpime neist. Julgeme võtta vastutuse, arvestame oma tegevuste ja otsuste mõjuga.

**lugupidavad** - Oleme tegevuses avatud ja lugupidavad nii enda kui ka teiste suhtes. Aitame ja toetame üksteist, oskame kuulata ja anname tagasisidet. Oskame oma tegemistest ja lahendustest rääkida lihtsalt ja arusaadavalt. Väärtustame pikaajalist koostööd.

## Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtted 2023

Vabariigi Valitsuse kabinetinõupidamisel kiideti 13.04.2021 heaks riigi **kinnisvarapoliitika põhimõtted**. Kinnitatud dokument asendab 2007. aastast kehtinud riigi kinnisvarastrateegiat.

Eesti riigi kinnisvarapoliitika fookuses on kolm põhieesmärki: 1) kinnisvarakeskkond peab toetama riigi põhitegevust, 2) kinnisvaraüksuse elueakulud peavad olema optimaalsed ja 3) valdkondlike strateegiate eesmärgid on täidetud. Viimase punkti all on silmas peetud, et kinnisvara investeringu- ja korrashoiuotsuste tegemisel tuleb lähtuda teistest olulistest riigi strateegilistest eesmärkidest ja kokkulepetest, millega lahendatakse konkreetseid valdkondlike probleeme (kvaliteetne elukeskkond, pärandikaitse, kliimaeesmärgid, jätkusuutlikkus jne). Riigi kinnisvarapoliitika dokumendis on sõnastatud missioon, visioon ja väärtused.

**Missioon: tagada riigile tema tegevuseks ja avalike hüvede pakkumiseks tõhus ning toetav kinnisvarakeskkond.** Tõhusa riigi eesmärk on haldusvõimekuse tõstmine riigihalduse kvaliteedi parandamise kaudu koos ressursside kasutamise tõhususe suurendamisega. Samas ei tohi tõhususe kõrval unustada, et vajalik kinnisvarakeskkond peab toetama põhifunktsiooni elluviimist, mh olema mugav nii töötajale kui teenuse tarbijale.

**Visioon: riik on eeskujuks kinnisvara omanikuna, haldajana ja kasutajana.** Strateegiast Eesti 2035 tuleneb strateegiline siht, et Eestis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond. Ka riigi kinnisvaraala tegevus mõjutab elukeskkonda, mistõttu on oluline järgida otsustes läbivalt kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid ja kaasava disaini põhimõtteid, eelistada planeerimisel ohutut ja turvalist ning tervist toetavat käitumist soodustavaid lahendusi ning planeerida kinnisvarakeskkonda pärandit ja looduse elurikkust hoidvalt.

**Väärtused: Riigi kinnisvarategevus on tõhus, jätkusuutlik, läbipaistev. Tõhusus** tähendab optimaalse ruumikasutusega kinnisvarakeskkonna vajaliku kvaliteedi saavutamist vähima elueakuluga, rakendades seejuures parimaid praktikaid. Tõhus ei tähenda odavaid lahendusi ja järeleandmisi vajadustes, vaid parimat tasakaalu ressursikulu ja saadava kinnisvarakeskkonna vahel. **Jätkusuutlikkus** tähendab tervist, keskkonda ja pärandit hoidvat, head avalikku ruumi loovat ja riiki kui institutsiooni väärtustavat kinnisvarakeskkonda. Eelistame energiasäästlikke, hea sisekliimaga, kohandatavaid, väiksema kasvuhoonegaaside heitkogusega hooneid ja ökoloogiliselt väikese jalajäljega materjalide kasutamist ning ringmajandust. **Läbipaistvus** tähendab piisavat ja täpset kinnisvara juhtimisinfot, protsesside selgust, infot ligipääsu.

Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtete dokumendis ei eristata riiki kui kinnisvara omaniku ja riigi kui kinnisvarakeskkonna kasutaja eesmärke.

## Omaniku ootused

Riik kui ainuaktsionär on väljendanud, et riigi osalemine Riigi Kinnisvara AS-is on riigi põhitegevust toetava kinnisvarakeskkonna tagamine keskselt ja tõhusalt ning on sõnastanud 14.04.2022 järgmised omaniku ootused ja strateegilised ning finantseesmärgid.

### Strateegilised eesmärgid

Riigi Kinnisvara lähtub oma tegevuses Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud Riigi kinnisvarategevuse strateegiast ja alljärgnevatest eesmärkidest:

- olla keskvalitsuse asutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuste kompetentsikeskus ning teenuse osutajana eelistatuim valik.
- olla Rahandusministeeriumile strateegiline partner riigi kinnisvarastrateegia kujundamisel, riigi hoonestatud kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi arendamisel ja riigieelarve protsessi sisendi andmisel.
- olla avaliku sektori kinnisvaravaldkonna innovatsiooni eestvedaja, parimate praktikate looja ja levitaja.
- olla tarnijatele asjatundlik partner ja soodustada konkurentsi, et saavutada optimaalne hinna/kvaliteedi suhe.
- panustada riigiasutuste juhtimiskava võtmenäitajate sihttasemetega parendamisse, sh vähendada kliendi kulusid kulusäästlike kinnisvarakeskkonna lahenduste ja RKASi tegevuste efektiivsuse tõstmise kaudu.
- järgida vastutustundliku ettevõtluse põhimõtteid, hinnates muuhulgas ühingu ärisuhteid Venemaa Föderatsiooniga ja Valgevene Vabariigiga ning loobuda nimetatud riikidega seotud ebaeetilistest ärisuhetest.

### Finantseesmärgid

- Lähtuda majandustegevuse kavandamisel riigieelarve strateegia ja riigieelarve koostamisel Riigi Kinnisvarale ainuaktsionäri otsusega seatavast valitsussektori eelarvepositsiooni mõju eesmärgist, netovõlakooormuse eesmärgist ning kinnisvarainvesteeringute mahu eesmärgist.
- Äriühingu omakapitali tootlus peab olema võrreldav sarnastel tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate tootlusega. Lähtuda oma tegevust kujundades omakapitali hinnast 4,2% ning tagada iga-aastaselt äriühingu omakapitali tootlus vähemalt eelmise viie aasta keskmise omakapitali hinna tasemel.
- Aktiivsel investeerimisperioodil omanik RKASilt üldjuhul dividende ei oota. Investeerimisvõime stabiliseerudes on omaniku eesmärgiks teenida stabiilset omanikutulu ning ootuspäraseks dividendiks on 50-100% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte kapitalistruktuuri ja investeerimisvajadust.
- Lähtuda majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Seada eesmärgiks optimaalse omakapitali osakaalu saavutamise keskpikas perspektiivis tasemel 55-60% varade kogumahust.

### Riigi Kinnisvara strateegiline fookus 2021-2023

Riigi Kinnisvara strateegia keskendus kliendikesksusele ning teenustele, mille toel arendada Riigi Kinnisvara avaliku sektori kinnisvara kompetentsikeskusena ning leida võimalusi optimeerimiseks, kulude pikaajalisemaks planeerimiseks ning vara väärtuse säilitamiseks ja kasvuks. Strateegia elluviimisel lähtusime järgmistest kriteeriumidest:

- **jätkusuutlikkus** – kinnisvarakeskkonna lahendused peavad tagama jätkusuutlikkuse
- **paindlikud töökeskkonnad** – üha dünaamilisem töökorraldus eeldab kinnisvarakeskkonna paindlikkust ning kiiret kohanemisvõimet
- **digiteerimine** – tegevuste ja teenuste järjepidev digiteerimine vähendab vajadust füüsiliste keskkondade järele
- **tark pinnakasutus** – hoonete efektiivne pinnakasutus aitab tagada kulusäästlikkuse hoone elukaare jooksul
- **kinnisvara keskne juhtimine** – targad investeeringud ja otsused sünnivad siis, kui juhtida kinnisvaraportfelli kui tervikut
- **kinnisvarakompetents** – uudsete lahenduste ja innovatsiooni vajadus kinnisvaravaldkonnas aina suureneb

Omaniku ootusi, tegevuskeskkonda ja ettevõtte visiooni kaaludes seadis RKAS aastateks 2021–2023 järgmised strateegilised prioriteedid:

- Oleme **kompetentsikeskusena** eestvedaja riigi kinnisvaraalaste väljakutsete lahendamisel.
- Korraldame efektiivset kinnisvara korrashoiu teenust avaliku sektori hoonetes.
- Parandame riigiasutuste **töö- ja teenuskeskkonda**, optimeerides pinnakasutust ja kinnisvarakulusid hoone

## Strateegia elluviimine aastal 2023

Riigi Kinnisvara üheks suuremaks väljakutseks on jätkuvalt hoida avaliku sektori hoonetes **ülalpidamiskulude kasvutempo võimalikult madalal**. Strateegia koostamisel ei näinud prognoosid ette 2021. aasta teisel poolaastal alguse saanud energiakulude järsku ja mastaapset kasvu, samuti 2022. aastal realiseerunud ülikõrget inflatsiooni ning 2023. aastal jätkunud majanduslikku turbulentsi. Kulude vähendamisel **oleme keskendunud energiatarbimise vähendamisele ning hoonete energiatõhususele**, samuti **pinnakasutuse optimeerimisele**.

Suuremat tähelepanu vajavad ka **ühis- ja kaugtöökeskkondade** loomine maakonnakeskustes ning **tegevuspõhise töökeskkonna** kujundamise kaudu säästlikuma pinnakasutuse saavutamine. Tegeleme iga hoone arendamisel teavitustööga ning viime oma kliente pidevalt kurssi uute töökeskkondade lahenduste ja võimalustega. Samas peame keskkonna loomisel lähtuma alati hoone eripärast ja selle kasutajate töötamisviisidest, et ruum saaks maksimaalselt toetada kasutajate ja seal tegutsevate organisatsioonide eesmärkide saavutamist.

Selleks, et ettevõtte strateegilisi eesmärke veelgi efektiivsemalt täita võttis Riigi Kinnisvara juhatus. 31. mail 2023 vastu ja kasutusele.

Strateegia eesmärgiks on sõnastada ja rakendada Riigi Kinnisvara tegevused, et ettevõtte omandis olev ja hallatav kinnisvaraportfell muuta **senisest keskkonnasäästlikumaks**. Dokument koosneb neljast peatükist, milles käsitletakse järgnevaid valdkondi:

1. **Strateegia viieks aastaks** – plaan, mis sisaldab eesmärke, tegevusi ja mõõdikuid, et hinnata ja arendada Riigi Kinnisvara AS keskkonnasäästlikust ning olla teejuhiks teistele ettevõtetele ja organisatsioonidele Eestis
2. **Näited keskkonnasäästlikkuse hindamisest** – keskendub teiste riikide näidetele, kuidas Riigi Kinnisvara AS portfelli muuta keskkonnasäästlikumaks.
3. **Mõõdikud ja rakendamine** – loetelu erineva mõju ja sisuga mõõdikutest, mis on olulised hindamiseks ja parandamiseks hoonete keskkonnamõju.
4. **Juhtumiuuringute analüüs** – keskendub Riigi Kinnisvara AS portfelli kuuluvale kuuele hoonele, mis esindavad kolme erinevat hoonetüüpi (koolihoone, büroo, siseturvalisuse ühishoone (edaspidi ühishoone)). Eesmärk on kaardistada tänaste hoonete süsinikujalajalg.

Analüüsi tulemusena valmis strateegia elluviimise tegevuskava aastateks 2023-2027 „Riigi Kinnisvara AS keskkonnasäästlikkuse tegevuskava hoonete arendamise perspektiivis“. See on ajas kohalduv ning täiendatav tegevuskava, et monitoorida tulemusi parimal viisil ja täita hoonetele seatud keskkonnalaseid eesmärke.

# Majanduskeskkond ja -tulemused

## Majanduskeskkond 2023

2023. aasta kulges multikriisis geopoliitiliste ohtude, kiire laiapõhjalise inflatsiooni ning järsult kasvanud baasintressidega. Aruandeaasta viimases pooles aeglustus maailmamajanduse kasv ning süvenes läbi aasta valitsenud üldine ebakindlus. Kuigi keskpankade rahapoliitiliste meetmete mõju hakkab avalduma, seistakse endiselt silmitsi eesmärgist kõrgema inflatsiooniga. Ebakindlusele annab hoogu ka kaubavahetuse aeglane taastumine ning ärev geopoliitiline olukord, mis on toonud kaasa häired olulistes tarneahelates.

Aasta lõpu seisuga oli valitsussektori eelarvepuudujääk 1 174 miljonit eurot, mis moodustas 2023. aasta SKPst 3%. Valitsussektoris ületasid kulud tulusid nii keskvalitsuse kui ka kohalike omavalitsuste tasandil. Sotsiaalkindlustusfondid on kogu aasta jooksul olnud ülejäägis.

Statistikaameti andmetel langes hinnatõusu aeglustumisele vaatamata Eesti majandus 2023. aasta kolmandas kvartalis 3,9%. Statistikaameti sõnul olid kolmandas kvartalis majanduse suurimad pidurdajad veondus ja laondus, mille tingisid raskused väliskaubanduses, samuti oli olukord nõrk töötlevas tööstuses ning info- ja sidevaldkonna tegevuses. Tugevaima positiivse panuse andis majandusse kinnisvaraala tegevus. Statistikaameti esmase hinnangu kohaselt langes majandus 2023. aasta neljandas kvartalis 3,0%. Eesti Pank hindas, et 2023. aastal langeb majandus peamiselt väliskaubanduse pidurdumise tõttu 3,5%.

2023. aastal kasvas tarbijahinnaindeks 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Aasta võrdluses kallinesid kõige enam toidukaubad (15,8%). Samas odavnesid aastaga bensin (7,4%) ja diislikütus (10,7%). Eesti Panga hinnangul võib inflatsioon 2024. aasta alguses eeldatavalt ulatuda 5% lähedale ning aeglustub aasta lõpuks 3%ni. 2024. aastaks tervikuna ennustab Eesti Pank hinnatõusuks 3,4%, mida põhjustab käibemaksu- ja aktsiisitõus.

Statistikaameti viimaste avaldatud andmete alusel kasvas keskmine brutokuupalk aastatagusega võrreldes 2023. aasta kolmandas kvartalis 10,4%. Eesti Panga hinnangul ulatub 2023. aasta kokkuvõttes palgatõus 11,1%ni. 2024. aastaks oodatakse majanduslanguse tingimustes keskmise palga kasvuks 6,6%.

Majanduslanguse mõju jõuab järjest tugevamalt tööturule. Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu on koguhõive püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel hoolimata peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud prognoos lähiajal juhtuva suhtes toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures. 2024. aastaks on töötasu alammääraks kehtestatud 820 eurot, see on üle 13% kõrgem 2023. aasta määrast. Selline alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele. Eeldatavalt kandub nii töötasu alammäära mõju kui üldine palgakasv edasi tööjõumahukatesse kinnisvara korrashoiu teenuste (nt heakord) hindadesse.

Eesti Pank prognoosib, et majanduslangus kestab kauem varem oodatust. Tööstussektori toodang ja SKP on 2023. aasta teises pooles jäänud oodatule alla ning senine nõrkus kandub edasi ka järgmisse aastasse. Majanduslanguse prognoosiks 2024. aastal on 0,4% ja aastateks 2024 ja 2025. prognoositakse majanduskasvu 3% kandis.

*Allikad: Eesti Pank, Rahandusministeerium, Sotsiaalministeerium, Statistikaamet*

## Ehitus ja kinnisvaraturu ülevaade

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2023. aastal kokku 4,1 miljardi euro eest, millest: hooneid 2,6 miljardi ja rajatisi 1,5 miljardi euro eest. Võrdluses 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatisi (teed, sillad, sadamad, magistraalitorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 4% rohkem.

Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht suurenes 2023. aastal 18% võrreldes aasta varasemaga. Ehitati rohkem nii hooneid kui ka rajatisi. 2023. aastal välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust oli 7% ning aasta varem oli see 5%.

Maa-ameti 2023. aasta kinnisvaraturu aastaülevaatest nähtub, et Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2023. aastal vähenes tehingute arv 29% võrreldes aasta varasemaga, sh ostumüügitehingute arv 16%. Tehingute koguväärtus vähenes 17% võrra võrreldes 2022. aastaga, mis oli 5,0 miljardit eurot.

Kasutusse lubati 1 036 uusehitist mitteelamut suletud netopinnaga kokku 819 tuhat m<sup>2</sup> (2022. aastal 977 ühikut kogupinnaga 667 tuhat m<sup>2</sup>). Enim lisandus tööstus-, lao- ja büroohoonete pinda. Aasta varasemaga võrreldes suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

Ehitusluba väljastati 2023. aastal 5 612 uue eluruumi (pinnaga 550 tuhat m<sup>2</sup>) ja 2 048 mitteeluruumi (pinnaga 992 tuhat m<sup>2</sup>) ehitamiseks, mis on võrdluses 2022. aasta objektide arvu poolest langenud ca 17% ning pinnanäitajate poolest ca 2%. Nõudlus uute eluruumide järele on vähenenud kolm aastat järjest. Kuid samas olid 2021. aasta ja 2022. aasta mahud ka varasemast kõrgemad. Seega on praeguse languse tase jätkuvalt sarnane eelneva tasemega vahemikus 2018-2020. Hoonete osas küünib praegune langus 20 protsendini eelnevast tipust, kuid erinevate rajatiste mahud on olnud enamvähem stabiilsed ning seal võib isegi näha väikest kasvu kui jätta kõrvale üksikud suuremad hüpped.

Ehitusettevõtete kindlustunde indikaator 2023. aastal (keskmine -20) on langenud 2020. aastaga sarnasele tasemele (keskmine -24). Eelmisel aastal oli näitajaks keskmiselt +1, ehk et kindlustunne on oluliselt langenud. Ehitustegevuse peamiseks mõjutajaks on ebapiisav nõudlus. Ehitusturgu mõjutavad jätkuvalt nii ehitushindade kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine.

Tallinna bürooturu areng on jätkuvalt aktiivne ning 2023. aasta lõpus oli ehitusetapis ca 107 tuhat m<sup>2</sup> (12 projekti) üüritavat pinda, mis on 9% kogu bürooturu pinnast. Aasta jooksul lisandus kokku 25 600 ruutmeetrit üüritavat pinda, mis näitab, et mitme projekti kavandatud valmimine lükkub 2024. aastasse. Vaatamata jätkuvalt rahulikule nõudlusele tehti turul taas mitmeid olulisi eelrendilepinguid, mille ajendiks olid finants-, IT- ja kinnisvarasegmendi ettevõtted. Vakantsusmäärade kasv jätkus kogu aasta teisel poolel, ületades B1-klassi segmentides 10% ja A-klassi segmentides 8% künnise. A- ja B-klassi büroopindade üürimäärad jäid vahemikku vastavalt 16,5-22 EUR/m<sup>2</sup>/kuu ja 10-16,5 EUR/m<sup>2</sup>/kuu, mis on eelmise aastaga võrreldes jäänud samale tasemele.

Ehitusettevõtete pakkumiste arv eratellijate hangetel on võrreldes 2022. aastaga oluliselt suurenenud. Põhjuseks võib tuua, et ehitusmaterjalide järsk hinnatõus eelnevate aastatel sundis paljusid eratellijaid oma töid edasi lükkama. Ehitussektor oli aga samal ajal tugevas tõusust, ettevõtetel oli rohkelt tellimusi ees ning seetõttu ei olnud paljud ehitusettevõtted enne eratellijate pakkumistest huvitatud.

Nüüdseks on ehitusmaterjalide hinnaralli peatunud ja vaba ehitusressurssi on rohkem saada. Selle tulemusel on eratellijad, ka laenuraha kasutades, üha rohkem asunud tellima ehitus- ja remonditöid, sest ehitustööde madalam hind suudab mitmetel juhtudel kompenseerida kõrge Euribori (mis on võtnud suuna alla) mõju.

Allikad: Colliers, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maa-amet, Statistikaamet, Eesti Rahvusringhääling, Hange.ee

## Riigi Kinnisvara majandustulemused

Riigi Kinnisvara müügitulu oli 2023. aastal 158,5 mln eurot, mis on 2,6 mln eurot rohkem kui 2022. aastal. Üüritulu ulatus 2023. aasta kokkuvõttes 94,1 mln euroni, kasvades võrreldes eelmise aastaga 4,6 mln eurot. Peamiselt tulenes kasv üürile antud 2022. või 2023. aastal valminud uutest arendusobjektidest, lisaks ettevõttele riigi poolt üle antud kinnisvara mõjul kasvanud haldusportfelliist ja üüri indekseerimisest. Vahendatud teenuste tulu moodustas 50,7 mln eurot ja on aastatagusega võrreldes langenud 6,1 mln eurot tulenevalt valdavalt elektri- ja soojusenergiateenuste hindade langusest. 2023. aasta jooksul müüdi riigile mittevajalikku kinnisvara planeeritud mahus 11,6 mln euro väärtuses, suurenedes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli 3,3 mln eurot. Kinnisvaraarenduse teenuste tulu oli 2,0 mln eurot, kasvades võrreldes eelmise aastaga 0,6 mln euro võrra. Tingitud oli see töös olevate teenusprojektide, mille kulud kaetakse klientide eelarvest projekti jooksul või lõppedes, suuremast mahust kui 2022. aastal.

| Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad finantssuhtarvud                                | 2023  | 2022  | 2021  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)                                        | 21,7% | 20,6% | 23,6% |
| Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu)                                            | 27,3% | 25,5% | 29,2% |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)                       | 7,4%  | 7,1%  | 7,9%  |
| Omakapitali määr (omakapital / varad)                                                 | 66,5% | 70,2% | 69,7% |
| Varade tootlus (puhaskasum / perioodi keskmised koguvarad)                            | 5,1%  | 5,0%  | 5,5%  |
| Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum + kulum) / aasta keskmine kinnisvaraportfell)* | 13,1% | 12,5% | 13,1% |

Müüdnud toodangu kulu oli 2023. aastal kokku 115,4 mln eurot, kahanedes võrreldes 2022. aastaga 0,3 mln eurot. Haldusobjektide kulud vähenesid 6,0 mln euro võrra, suurim mõjutaja oli madalam energiahind võrreldes 2022. aastaga. Samas mahtude kasv, mis tulenes uutest ning riigi poolt ettevõttele üle antud objektide lisandumisest haldusportfelli, suurendas heakorrateenuste ning tehnohoolduse kulusid. Remondikulu ettevõtte omanduses olevatel

kinnisvaraobjektidel kasvas võrreldes eelmise aastaga 0,8 mln eurot. Haldusobjektide kulum kasvas 2,2 mln eurot, mis on proportsioonis omanduses oleva vara mahu kasvuga. Kinnisvaraarenduse teenuste kulud kasvasid 0,6 mln eurot ja moodustasid 12 kuuga 1,7 mln eurot.

2023. aasta ärikasum oli 43,3 mln eurot, suurenedes eelneva aastaga võrreldes 3,5 mln euro võrra. Ärikasumi marginaal oli 27,3% (2022. aastal 25,5). Marginaali kasvu peamine põhjus on suuremad keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise investeeringutoetused hoonete vastavusse viimiseks energiatõhususe miinimumnõuetega või uute energiatõhusate hoonete rajamiseks ning kasum mittevajaliku vara müügist. Puhaskasumiks kujunes 2023. aastal 34,3 mln eurot (2022. aastal 32,1 mln eurot).

RKAS on kinnisvaraarenduses keskendunud eriotstarbeliste hoonete (nt päästehooned, politseihooned, koolimajad jt) ning büroo- ning teeninduspiindade arendamisele. 2023. aasta jooksul investeeriti kokku 66,9 mln eurot (2022. aastal 43,7 mln eurot). 2023. aastal teostatud investeeringutest suurimad valminud või töös olevad investeeringuprojektid on Tallinnas Rüütelkonna hoone rekonstrueerimine 8,2 mln eurot, Viljandi komandohoone 4,1 mln eurot, Elva siseturvalisuse ühishoone 4,0 mln eurot, Paide Riigimaja 3,6 mln eurot, Valga Riigimaja 3,6 mln eurot ning Kohtla-Järve siseturvalisuse ühishoone 3,6 mln eurot.

31.12.23 seisuga moodustas aktsiakapital 261,5 mln eurot, millest 57 tuhat eurot on registreerimata aktsiakapital, suurenedes võrreldes 31.12.22 seisuga 0,9 mln eurot. Muudatused aktsiakapitalis tulenesid riigi poolt ettevõtte omandisse üle antud varast. Omakapital moodustas 31.12.23 seisuga 465,2 mln eurot, suurenedes 2022. aasta lõpuga võrreldes 3,1 mln eurot. 2023. aastal maksti omanikule 100% eelmise aasta kasumist dividendideks, kogusummas 32,1 mln eurot. 2023. aasta kokkuvõttes püsis ettevõtte seatud eesmärkide ja valitsussektori limiitide piires.

Venemaa kallaletung Ukrainale 2022. aastal, sellest tulenevalt globaalselt Venemaale ja Valgevenele rakendatud piirangud ja majandussaktsioonid mõjutasid oluliselt tarneahelaid ning ehitusmaterjalide kättesaadavust ja hinda. Sõja mõju avaldus 2022. aastal osalistes tarneraskustes kinnisvara arendusprojektidel, ehitushindade olulises kasvus aasta jooksul ja mõjus valmimistähtaegadele ning nende asjaolude mõju kestab osaliselt senini. Ettevõtte on uues olukorras hästi kohanenud ning kõik pooleliolnud või planeeritud projektid suutnud töös hoida või lõpuni viia. Samas perioodis tõi energiahindade hüppeline tõus endaga kaasa kõrge inflatsiooni ning see omakorda surve mitmete teenuste hindade ja kulude kasvule. 2023. aastal on küll energiahinnad oluliselt langenud, aga ettevõtte tegeleb endiselt aktiivselt energiatarbimise kokkuhoiumeetmetega ning haldus- ja arendusteenuste efektiivsemaks korraldamiseks võimaluste leidmisega.

*\* Kinnisvaraportfell antud mõistes koosneb pikaajalistest finantsinvesteeringutest, kinnisvarainvesteeringutest ja materiaalsest põhivarast (v.a RKASi enda kontoriseadmed, kontoriga seotud muu materiaalne põhivara ning lõpetamata ehitised ja ettemaksed).*

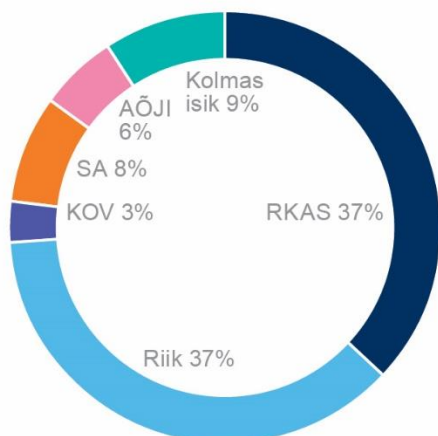
## Olulisemad arendusprogrammid 2023+

### Valitsemisalade kinnisvara juhtimiskavad ja riigi hoonestatud kinnisvara planeerimine

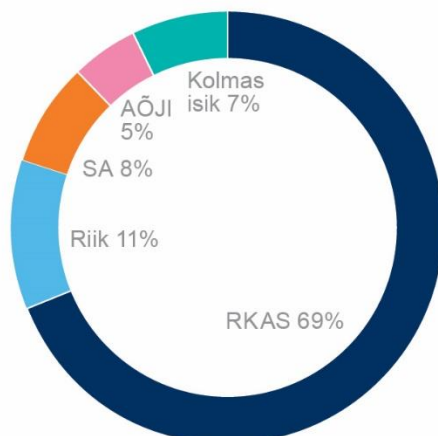
Hoonestatud kinnisvara juhtimiskava (edaspidi juhtimiskava) on **valitsemisala kinnisvaraportfelli planeerimisdokument**, kus kajastatakse olemasoleva portfelli suurus, seisukord, remondivajadus, kasutaja vajadustele vastavus jmt aspektid ning planeeritakse portfelli arendusvajadused kooskõlas valdkondlike arengukavadega. 2023. aastal viidi koostöös valitsemisalade ja rahandusministeeriumiga juhtimiskavade uuendamine läbi viiendat korda. Juhtimiskavade koostamisse on kaasatud kõik valitsemisalad, v.a Kaitseministeerium. Riigi tasandil annavad kinnisvara juhtimiskavad võimaluse **valitsemisalade üleseks pinna optimeerimiseks ning tervikliku vaate kinnisvararessursi pikaajaliseks planeerimiseks ja prioriteetide seadmiseks**. Kinnisvara juhtimiskavad ajakohastatakse igal aastal enne, kui Vabariigi Valitsus (VV) hakkab tegema riigieelarve ning pikema perioodi **riigieelarvestrateegia raames kinnisvara investeeringuotsuseid** järgmiseks aastaks. Juhtimiskavadest tulenevate valitsemisalade prioriteetsete investeeringuvajaduste realiseerimiseks ja RKASi kaudu teostatavateks investeeringuteks eraldab valitsus RKASile kindla iga-aastase nn optimeerimisreservi limiidi ja sõltuvalt olukorrast täiendavaid vahendeid. Kokku lepitud hindamiskriteeriumite põhjal pannakse valitsemisalade vajadused pingeritta ja teostatakse limiidi piires. Optimeerimisreservi limiidi kogumaht aastateks 2023–2026 on majandusaasta lõpu seisuga kinnitatud eelarve alusel ligi 140 mln eurot, lisaks VV otsusega kinnitatud investeeringute limiit 88 mln EUR.

Valitsemisalade kasutuses on juhtimiskavade raames 06.2023 seisuga kaardistatud ligi 2 mln m<sup>2</sup> pinda, millest omandivormi jaotuse järgi on 37% ehk 761 tuhat m<sup>2</sup> RKASi omandis ja RKASi halduses haldusmodeli järgi grupeerituna on 69% ehk 1,4 mln m<sup>2</sup>. Valitsemisalade lõikes on üheksa ministeeriumi hulgas suurim hoonestatud kinnisvara kasutaja Haridus- ja Teadusministeerium (ca 816 tuhat m<sup>2</sup>, osakaal 40% kogumahust), järgnevad Kultuuriministeerium ja Siseministeerium, vastavalt 387 tuhat ja 295 tuhat m<sup>2</sup>.

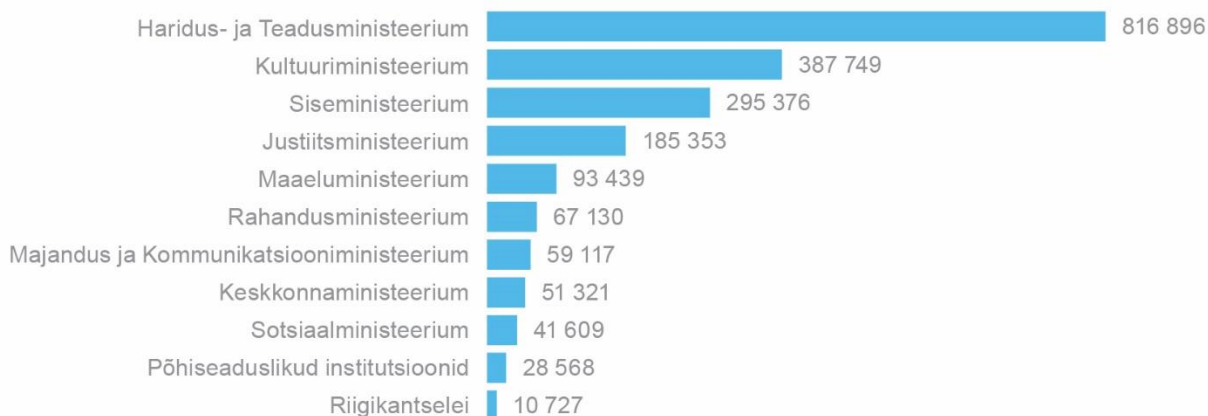
Pinna jagunemine **omandi** lõikes (m<sup>2</sup>)



Pinna jagunemine **haldaja** lõikes (m<sup>2</sup>)



Valitsemisalade kasutuses pind (m<sup>2</sup>)



## Hoonete kompleks- ja toimivuskatsetused

Riigi Kinnisvara jätkas 2023. aastal komplekskatsetuste metoodika rakendamist uusehitiste ja suuremate rekonstrueerimistööde vastuvõtmisel. Komplekskatsetuse eesmärk on enne hoone kasutuselevõttu testida hoone funktsionaalset toimivust ning ehitatud süsteemide vastavust projekteeritud süsteemidele. Hästi planeeritud ning metoodiliselt läbi viidud **komplekskatsetus aitab viia miinimumini tehnosüsteemides esinevate vigade** realiseerumise tõenäosust ekspluatatsiooni ajal. Komplekskatsetusest võidavad kõik projekti osapooled, kuna puuduste likvideerimine hoone kasutuse ajal on keeruline ning nõuab täiendavat ressursi. Samuti võimaldavad komplekskatsetused tuvastada puudusi, mille likvideerimata jätmine võib tõsta hoone energiakulusid. Selliselt on võimalik tagada süsteemide optimaalsem töö, millega panustame kulude kokkoidu ning rohelisemasse tulevikku.

Komplekskatsetuste eduloost tulenevalt alustasime 2021. aastal **toimivuskatsetuse metoodika väljatöötamist**, mille eesmärgiks on kasutuses oleva hoone süsteemide toimivuse ja nõuetele vastavuse kontroll erinevates tööolukordades. Toimivuskatsetus viiakse läbi kindla lühikese ajavahemiku sees (maksimaalselt neli tundi) ning selle käigus katsetatakse fokuseeritult objekti funktsioonist tulenevalt kriitilisi süsteeme. Kaasatud on alati hoone kasutajad, haldaja ja tehnohooldaja poolt süsteemide tehnikud, kes moodustavad toimivuskatsetuse meeskonna.

**2023. aastal viidi läbi toimivuskatsetusi kokku 20 objektil**, kus koguti olulist sisendit süsteemide ümberehituseks või -seadistamiseks tulenevalt hoone kasutaja tööst ning ohutuse ja turvalisuse nõuetest. Eeltoodu kinnitab, et toimivuskatsetused aitavad ennetada kitsaskohti, mis võivad mõjutada kriitiliste süsteemide toimepidevust või erinevate süsteemide koostoimimist. 2024. aastal on plaanis sellega jätkata ning lisada katsetustesse erineva kasutusotstarbega hooned – nt koolid, muuseumid, siseturvalisuse hooned.

## Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine

2019. aastal kehtestatud meetme „Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuse kasutamise tingimused ja kord“ abil on võimalik saada toetust, et viia keskvalitsuse **asutuste kasutuses olevad hooned vastavusse energiatõhususe miinimumnõuetega** või **uute energiatõhusate hoonete ehitamiseks**, kui selle tulemusel loobub keskvalitsus energiatõhususe miinimumnõuetele mittevastavatest hoonetest/pindadest. Meetme raames kuulutati aastatel 2019-2023 välja neli taotlusvoor. Neist viimane taotlusvoor toimus 2023. aastal. RKAS osales kõikides voorudes ning sai toetust 27 energiatõhususprojekti realiseerimiseks kokku 53 mln euro väärtuses. Toetused makstakse välja peale tööde teostamist ja akteerimist.

2023. aasta taotlusvoorst lisandus 7 toetust, millest 4 on ehituses, 2 projekteerimine on lõppenud ja algamas ehitushange ning 1 on veel projekteerimises. 2023. aastal välja makstud toetuste nelja taotlusvooruga maht kokku oli ligi 6 milj eurot.

2023. aastal valminud suuremad objektid on Pääste ja Politsei ühishooned Kohtla-Järvel, Kiviõlis ja Elvas ning Maaelu Teadmuskeskuse büroo- ja laborihoone Sakus, Teaduse 4.

2022. aastal avati uus meede keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamiseks. Moderniseerimisfondist antavate toetuste üldised tingimused on üsna sarnased varasema toetusmeetmega. Toetust saavad hooned, mille energiatarbimine enne rekonstrueerimistööde teostamist ei vasta energiatõhususe miinimumnõuetele. Suuremad erinevused varasema meetmega on selles, et toetus ei laiene enam uusehitistele ja toetust saanud rekonstrueeritud hoone peab tööde valmimisel vastama liginullenergiahoone esitatud nõuetele (varasema meetme nõue oli vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele). Toetuse saanud hoonete renoveerimise maksimaalne tähtaeg on 60 kuud toetuse määramisest. Esimene taotlusvoor avati 2022. aasta lõpus. Riigi Kinnisvara esitas taotlusvooru kaks toetusavaldust ning mõlemad said ka positiivse otsuse. Selle toetusmeetme abil rekonstrueeritakse Tartu Kohtumaja, selle ehitustööde leping on juba sõlmitud ning Lasnamäe tn 2 büroohoone Tallinnas, mis rekonstrueeritakse riigi IT majaks. Moderniseerimisfondi toetuste kogusumma kahele hoonele on kokku 20,6 mln eurot.

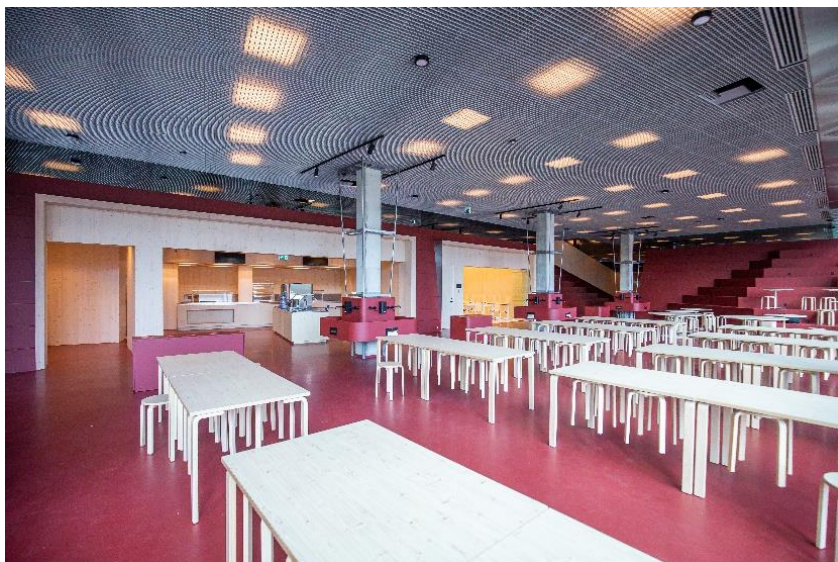
elukaare jooksul.

**Valga kohtu- ja riigimaja** rekonstrueerimistööde käigus sai 111-aastasesse endisesse pangahoonesse rajatud **kaasaegne töö- ja teenuskeskkond 18 asutusele**. Tööde käigus **renoveeriti kokku ligi 4400 m<sup>2</sup>** pinda. Ehitustööde maksumus koos projekteerimise ja sisustamisega oli 7,7 mln eurot, millele lisandus käibemaks. Valga kohtu- ja riigimaja on esimene kolmest majast, kus lisaks teistele riigiasutustele asuvad ka prokuratuuri ja kohtu ruumid. Asutused kolisid kokku seitsmest erinevast asukohast ning riik vabanes ligi 2700 m<sup>2</sup> üleliigsest pinnast. Lisaks sellele, et elanikel ja ettevõtjatel on mugavam riigiasutustega ühes asukohas suhelda, aitab see riigil säästa nii investeeringutelt kui hoonete ülalpidamiskuludelt.

## Siseturvalisuse hoonete arendamine

17

## Riigigümnaasiumide rajamise programm



Mustamäe riigigümnaasium Tallinnas

Riigigümnaasiumide rajamisega maakonnakeskustesse toetab Haridus- ja Teadusministeerium gümnaasiumivõrgu korrastamist ning õpilastele luuakse Eesti eri piirkondades eeldused võrdselt kõrge kvaliteediga ja valikuteroohke gümnaasiumihariduse omandamiseks.

Riigigümnaasiumide hoonete projekteerimist ja ehitamist **finantseeritakse 85% ulatuses EL regionaalarengu fondist 15% riikliku kaasfinantseeringuga.** Haridus- ja Teadusministeeriumi riigigümnaasiumide programmi kohaselt valmib **RKASiga koostöös 2024. aastaks kokku 26** õppehoonet. Lisaks ehitustööde riigihangete teostusele valmistasime ette ja teostasime 2023. aastal eeltoodud riigigümnaasiumite hoonetega seotud ja õppetöös vajalike teenuste, sisustuse ning tehnoloogia riigihanked.

Kõik valminud riigigümnaasiumi õppehooned on ehitatud nii **ehitustehnoloogiliselt kui ka õpikeskkonna poolest uuenduslikena.** Toetame ja soodustame õppehoonetes **keskkonnasäästlike lahenduste kasutamist** ning soovime avalike hoonete ehituses suurendada taastuvate materjalide kasutamist.

Riigigümnaasiumite õppehooned esindavad kaasaegset nägemust **õpikeskkonnast, mis on kaasav, turvaline ning inspireeriv.** Samuti praktiseerime võimalusel koostööd kohalike omavalitsustega, et luua hariduskomplekse, kus gümnaasiumihoone kõrvale kerkib veel mõni oluline objekt, mis projekteeritakse juba sümbioosis uue gümnaasiumihoonega. Heaks näiteks on Tabasalu gümnaasium ja Rae riigigümnaasium, mille kõrvale rajati kohalik omavalitsuse toel spordihoone.

Kõikide gümnaasiumide **ümbrus on kliima muutustele vastupidav** ning loob kvaliteetse väliruumina **väärtust** mitte ainult õpilastele vaid ka **kohalikule kogukonnale.** Lisaks saavad uued riigigümnaasiumide hooned kõrgetasemelise kunstiteose, mille valik selgub protsendikunsti tellimise konkurssidel.

# Kinnisvaraportfell

Riigi Kinnisvara eesmärk on pakkuda kinnisvarakeskkonda ja osutada kinnisvarateenuseid peamiselt riigiasutustele ja avalike teenuste pakkujatele ning nõustada neid kinnisvaraga seotud küsimustes. Ettevõtte põhitegevusaladeks on kinnisvara haldamine ja hooldus, kinnisvaraarendus ja remonttööde korraldamine, samuti kinnisvara ost, müük ja üürile andmine.

RKASi kinnisvaraportfell jaguneb viieks kategooriaks:

- **haldusportfell** – kinnistud, mis kuuluvad RKASile, on kaetud üürilepingutega ja on tavapärasel kasutuses
- **arendusportfell** – kinnistud, mille potentsiaali on arendustegevusega tõenäoline suurendada ning varad, mille arendusprotsess on aktiivne
- **müügiportfell** – riigile mittevajalik vara, mida ei ole riigi vajadusteks enam vajalik hoida ning mille RKAS on otsustanud võõrandada, seda vajadusel eelnevalt väärtustades
- **lepinguline portfell** – haldusobjektid, mis ei kuulu RKASile ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel
- **vaheüüriportfell** – kinnistud, millest RKASi üüritav osa kuulub kolmandale isikule ja mida RKAS üürib omakorda riigiasutustele edasi.

Seisuga 31.12.2023 oli RKASi kinnisvara varaportfellis (haldus-, arendus- ja müügiportfell, edaspidi varaportfell) 510 kinnistut pindalaga 6,3 mln m<sup>2</sup>. Nendel kinnistutel paiknes 877 hoonet netopinnaga 1,02 mln m<sup>2</sup>. Lepingulises portfellis oli 172 kinnistut pindalaga 7,9 mln m<sup>2</sup>, kinnistutel paiknes 317 hoonet netopinnaga 0,64 mln m<sup>2</sup>. Vaheüüri portfellis oli 29 kinnistut pindalaga 0,3 mln m<sup>2</sup>, kinnistutel paiknes 32 hoonet netopinnaga 0,07 mln m<sup>2</sup>.

Haldusportfelli vakantsus seisuga 31.12.2023 oli tasemel 6,0%. Eesmärk on hoida stabiilset vakantsuse taset 5-6%, et tagada operatiivne valmisolek pakkuda remonttööde korral asenduspinda, alternatiivset üüripinda või vajaduse tekkides muud sarnast pinda.

## Kinnisvaraportfelli üldinfo seisuga 31.12.2023

| Portfell              | Kinnisasjad (tk) | %           | Hoonete arv  | %           | Netopind (m <sup>2</sup> ) | %           | Üüripind (m <sup>2</sup> ) | Üüritud/hallatud pind (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| Haldus                | 391              | 55%         | 693          | 57%         | 922 325                    | 53%         | 817 816                    | 769 144                                 |
| Müük                  | 83               | 12%         | 111          | 9%          | 56 429                     | 3%          | 36 220                     | 10 555                                  |
| Arendus               | 36               | 5%          | 73           | 6%          | 43 975                     | 3%          | 25 915                     | 9 448                                   |
| Kokku                 | 510              | 72%         | 877          | 72%         | 1 022 729                  | 59%         | 879 951                    | 789 147                                 |
| Vaheüür               | 29               | 4%          | 32           | 3%          | 72 224                     | 4%          | 63 305                     | 63 305                                  |
| Lepinguline           | 172              | 24%         | 317          | 25%         | 641 365                    | 37%         | 596 647                    | 584 730                                 |
| Kokku                 | 201              | 28%         | 349          | 28%         | 713 589                    | 41%         | 659 953                    | 648 035                                 |
| <b>Portfell kokku</b> | <b>711</b>       | <b>100%</b> | <b>1 226</b> | <b>100%</b> | <b>1 736 318</b>           | <b>100%</b> | <b>1 539 904</b>           | <b>1 437 182</b>                        |

## Kinnisvaraportfelli jagunemine pinna tüübi järgi seisuga 31.12.2023

| Pinna tüüp      | Kinnisasjad tk | %           | Hoonete arv  | %           | Suletud netopind, m <sup>2</sup> | %           | Üüripind m <sup>2</sup> | Üüritud/hallatud pind m <sup>2</sup> |
|-----------------|----------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Elukondlik      | 64             | 9%          | 88           | 7%          | 6 533                            | 0%          | 6 488                   | 4 509                                |
| Mitteelukondlik | 647            | 91%         | 1 138        | 93%         | 1 729 785                        | 100%        | 1 533 416               | 1 432 673                            |
| <b>Kokku</b>    | <b>711</b>     | <b>100%</b> | <b>1 226</b> | <b>100%</b> | <b>1 736 318</b>                 | <b>100%</b> | <b>1 539 904</b>        | <b>1 437 182</b>                     |

## Kinnisvaraportfelli jagunemine hoonestatuse järgi seisuga 31.12.2023

| Hoonestatus<br>m <sup>2</sup> | Haldus-<br>portfell | %           | Müügi-<br>portfell | %           | Arendus-<br>portfell | %           | Vahe-<br>üüri<br>portfell | %           | Lepinguline<br>portfell | %           |
|-------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Hoonestamata<br>maa           | 1 449 095           | 26%         | 137 232            | 31%         | 90 482               | 30%         | 0                         | 0%          | 61 801                  | 1%          |
| Hoonestatud<br>maa            | 4 129 742           | 74%         | 302 205            | 69%         | 210 349              | 70%         | 335 808                   | 100%        | 7 833 527               | 99%         |
| <b>Kokku</b>                  | <b>5 578 837</b>    | <b>100%</b> | <b>439 437</b>     | <b>100%</b> | <b>300 831</b>       | <b>100%</b> | <b>335 808</b>            | <b>100%</b> | <b>7 895 328</b>        | <b>100%</b> |

## Varaportfelli finantsvaade seisuga 31.12.2023

| Portfell     | Soetusmaksumus* (€) | Rahavoog           |                    | NOI**             |
|--------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|              |                     | Sissevool (€)      | Väljavool (€)      |                   |
| Haldus       | 753 543 252         | 115 312 966        | -51 853 272        | 63 459 695        |
| Müük         | 13 392 935          | 1 163 803          | -1 150 094         | 13 708            |
| Arendus      | 8 694 234           | 731 330            | -486 294           | 245 037           |
| <b>Kokku</b> | <b>775 630 420</b>  | <b>117 208 100</b> | <b>-53 489 660</b> | <b>63 718 440</b> |

\* Vara soetusmaksumus ilma võimalike raamatupidamislike allahindlusteta.

\*\* NOI (net operating income) ehk netotegevustulu.

## Muutused RKASi varaportfellis 2023. aastal

Kinnisasjade arv vähenes 5,6% võrra 540 objektilt 510 objektini, mis on suuresti tingitud muutustest arendusportfellis ja müügiportfellis:

- haldusportfelli varade arv kahanes 2 kinnistu võrra ehk 0,5%
- arendusportfelli maht kahanes 10 kinnistu ehk 21,7% võrra, tulenevalt valminud arendusprojektidest ning väärtustamisele kuulunud varade müügiportfelli viimisest
- müügiportfelli maht vähenes 18 kinnistu ehk 17,8% võrra tulenevalt mittevajaliku vara müügist
- varaportfellis kahanes hoonestuse netopind 1,6% ehk 16 402 m<sup>2</sup> võrra
- elukondlik vara vähenes 531 m<sup>2</sup> ehk 7,5% võrra, mis hõlmab 6 kinnistut. Kuna elukondliku vara üürimine pole RKASi põhitegevus, on fookuses selle müük
- haldusportfelli vakantsus püsis aasta jooksul vahemikus 5–6% ja oli aasta lõpu seisuga 6,0%
- varaportfelli tootlus oli kvartalite lõikes vahemikus 8,0–8,4%, olles detsembris tasemel 8,2%

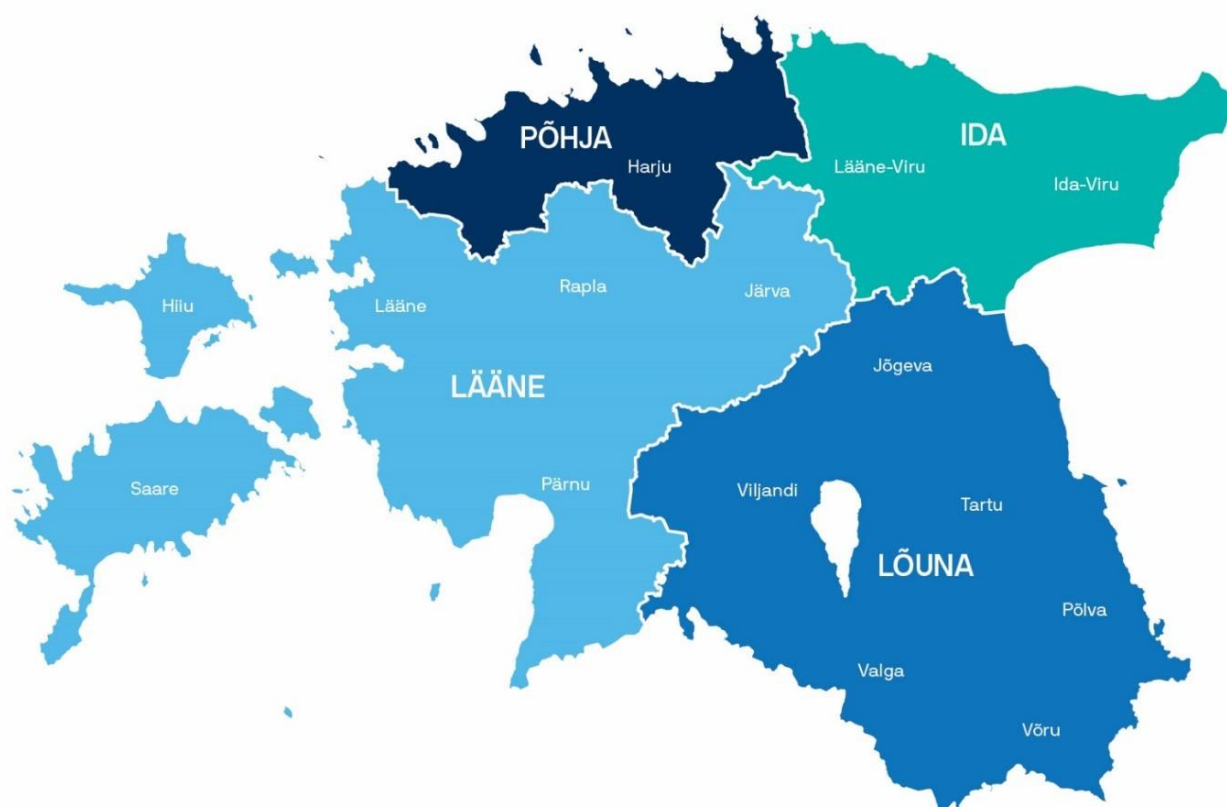
## Muutused RKASi lepingulises portfellis ja vaheüüri portfellis 2023. aastal

Vaheüüri portfellis vähenes kinnisasjade arv kokkuvõttes 30 objektilt 29 objektile ehk 3,3%. Lepingulises portfellis kasvas kinnisasjade arv 167 objektilt 172 objektini ehk 3,0%. Vaheüüri portfellis kahanes hoonestuse netopind 4,2% ehk 3 192 m<sup>2</sup> võrra ja lepingulises portfellis kasvas 11,3% ehk 64 986 m<sup>2</sup> võrra.

## Kinnisvaraportfelli piirkondlik jaotus seisuga 31.12.2023

RKASi portfellis paikneb põhja ja lõuna piirkonnas ligikaudu 61% kinnistute arvust ja 67% hoonestuse pinnast.

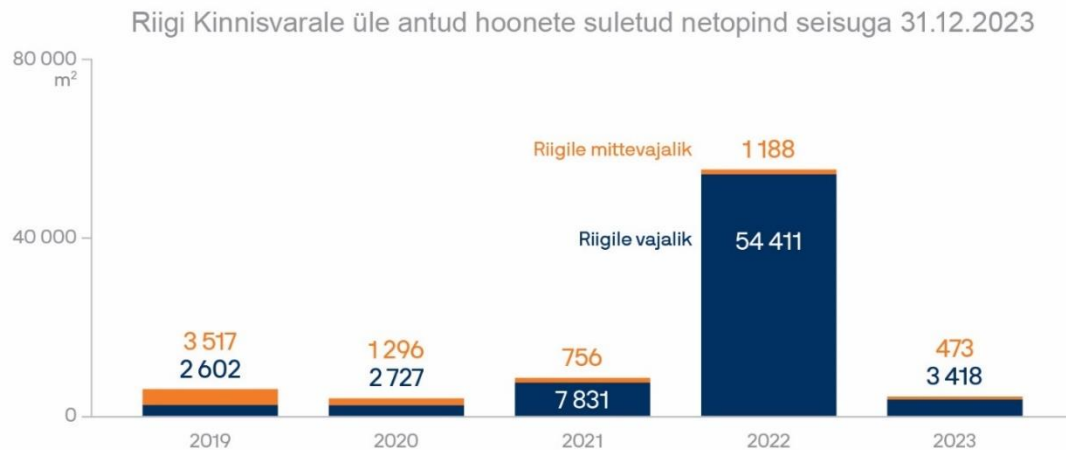
| Piirkond     | Haldus-portfell          | Arendus-portfell | Müügi-portfell | Vaheüüri-portfell | Lepinguline portfell | Kokku               |             |                          |             |
|--------------|--------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|              | Hoonestuse netopind (m²) |                  |                |                   |                      | Kinnistute arv (tk) | Osakaal     | Hoonestuse netopind (m²) | Osakaal     |
| Põhja        | 413 455                  | 25 035           | 28 666         | 54 034            | 205 913              | 214                 | 30%         | 727 105                  | 42%         |
| Lääne        | 116 806                  | 17 844           | 3 041          | 3 665             | 145 754              | 176                 | 25%         | 287 108                  | 17%         |
| Ida          | 127 441                  | 0                | 20 294         | 10 994            | 122 505              | 101                 | 14%         | 281 234                  | 16%         |
| Lõuna        | 264 623                  | 1 096            | 4 428          | 3 531             | 167 193              | 220                 | 31%         | 440 871                  | 25%         |
| <b>Kokku</b> | <b>922 325</b>           | <b>43 975</b>    | <b>56 429</b>  | <b>72 224</b>     | <b>641 365</b>       | <b>711</b>          | <b>100%</b> | <b>1 736 318</b>         | <b>100%</b> |



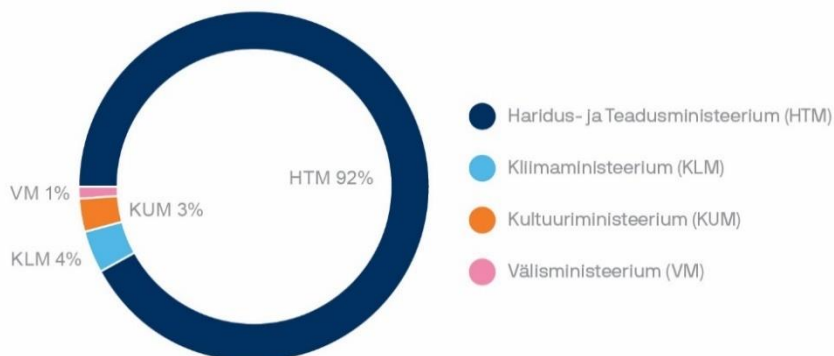
## Riigi omandist Riigi Kinnisvarale üleantava vara perspektiiv

2023. aastal võttis Riigi Kinnisvara Eesti riigilt üle suletud netopinnas 3 418 m<sup>2</sup> vajalikku ja 473 m<sup>2</sup> mittevajalikku hoonestust. Vajalik vara, sh väärtustamisele kuuluv liikus haldus- või arendusportfelli ning mittevajalik vara liikus müügiportfelli.

31.12.2023 seisuga oli ülevõtmisel kolm riigile mittevajalikku kinnistut, millest 2 hoonestamata (Lennusadama T1 ja Tartu Narva mnt 2a) ning üks hoonestatud kinnistu (Lai 39).



Riigi omandis olev kinnisvara valitsemisala vaates seisuga 31.12.2023



| Varavalitseja                  | Registrivara pind, m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Haridus- ja Teadusministeerium | 586 461*                          |
| Kliimaministeerium             | 26 598                            |
| Kultuuriministeerium           | 16 215**                          |
| Välisministeerium              | 8 950                             |
| <b>Kokku</b>                   | <b>638 224</b>                    |

\* Sisaldab RKASi lepingulise portfelli hooneid ligikaudu 560 000 m<sup>2</sup>.

\*\* Sisaldab RKASi lepingulises portfellis olevad hooneid ligikaudu 11 000 m<sup>2</sup>

Kui riigi omandis Riigi Kinnisvarale üle andmata vara hulgast maha arvestada Haridus- ja Teadusministeeriumi ning Kultuuriministeeriumi RKAS halduslepingutega kaetud pind, on riigi omandis ja haldamisel jätkuvalt ligi 67 000 ruutmeetrit hoonestust.

# Teenuste portfelli

## Kinnisvarahaldus ja -korrashoid

Haldusteenuste peamine ülesanne on tagada kinnisvaraportfelli elukaare toimimine võimalikult efektiivselt ja samas kasutaja vajadustest lähtuvalt. Korrashoiujuhtimise teenused on tehnohooldus, heakorra- (sh sise- ja väliheakord) ja remonttööd, valveteenus (sh tehniline ja mehitatud valve), omanikukohustuste täitmine ning tarbimis- ja tugiteenuste osutamine ja vahendamine. Erasektori partneritelt ostetakse riigihanke korras valdavalt kõik teenused peale halduse ning omanikukohustuse kandmise.

2023. aasta suurimad väljakutsed seisnesid surves teenushindade kasvule ja sarnaselt eelmisele, 2022 aastale ka hoonete energiatõhususe parandamises ning hoonete toimepidevuse tagamises. Kui THI kasv oli 2023 aastal 8,2%, siis kulude kogu kasv jäi 2,8% juurde. Seega saab väita, et kokkuhoiumeetmete leidmine oli edukas ning kasvatas kulusid vähem, kui üldine hindade kallinemine.

Korrashoiuteenuste efektiivsemaks korraldamiseks loodi juurde energiateenuste, heakorra ja tehnohoolduse kategooriajuhtide ametikohad. Nende peamiseks ülesandeks on tagada teenuste sisseostu pikaajaline strateegia ning muuta tõhusamaks suhtlust partneritega. Lisaks moodustati tehnilise toe üksus, kus on järgmised ametikohad: hooneautomaatika projektijuhid, energiatõhususe projektijuht ning hoonete turvalisuse projektijuht. Eesmärk on nendes valdkondades tõsta tehnilist kompetentsi ning pakkuda kinnisvarahalduritele sisulisemat tuge igapäevaste ülesannete lahendamisel.

Hoonete energiatarbimise vähendamiseks kaasati lisaks ettevõtte spetsialistidele ka klientide esindajad, et tuvastada kõik võimalikud kokkuhoiukohad. Pikaajalise tulemuse annab lisaks tarbimise ja tehnosüsteemide optimeerimisele pindade jätkusuutlikum kasutamine, mida on võimalik saavutada koondades asutusi kokku vähematesse asukohtadesse, suurendades ühiskasutatava pinna osakaalu, aga ka uute pindade kasutusele võtmisel vanemate ebaefektiivsete pindade asemel.

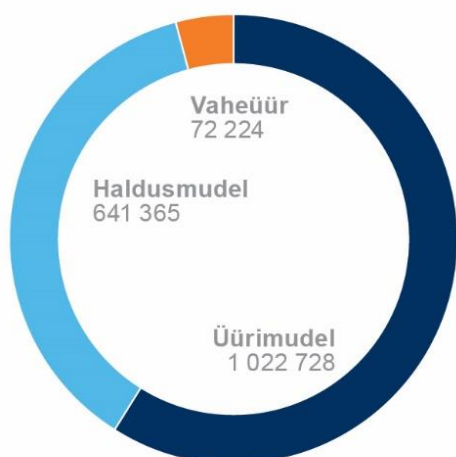
## Kinnisvaraportfelli haldamise mudelid

**Üürimudel** - varad on Riigi Kinnisvara omandis ja klient tasub nende kasutamise eest üüri. Lisaks kogub RKAS remondikomponenti, et hoida varasid hoone elukaare vältel heas seisukorras. Üürimudel on RKASi peamine portfelli haldamise ärimudel.

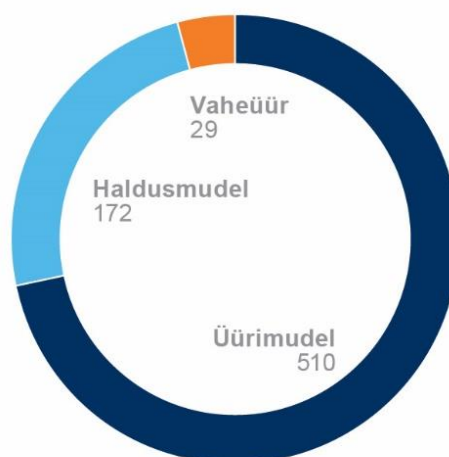
**Haldusmudel (lepinguline portfelli)** - varad on klientide (valdavalt riigi või riigi sihtasutuste) omandis ja nende kasutamise eest klient üüri ei maksa, vaid tasub haldusteenuste ja kokkulepitud korrashoiuteenuste eest. Remondikomponenti lepingu raames ei koguta ning RKAS planeerib ja korraldab remonttööde vajaduse ja teostamise koos kliendiga ning tööde eest tasub klient oma eelarvest.

**Vaheüüri mudel** - kinnistud, kus RKASi üüritav osa kuulub kolmandale isikule ja mida RKAS omakorda annab üürile riigiasutustele.

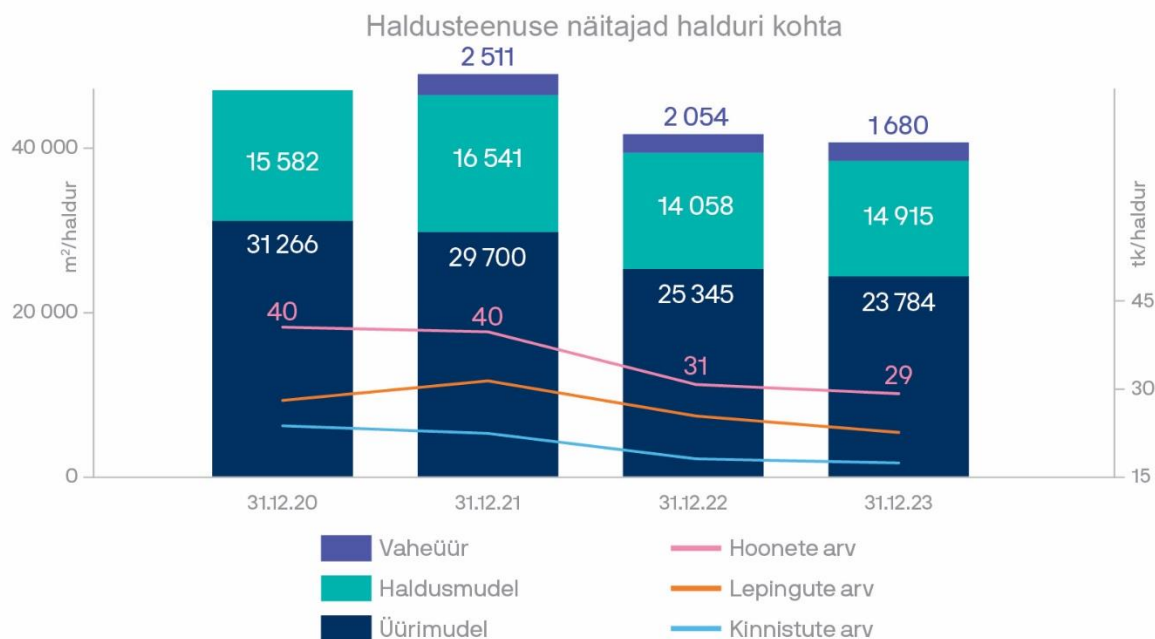
Hoonete netopind 31.12.2023 (m<sup>2</sup>)



Kinnistute arv 31.12.2023 (tk)



Üürimudeli kinnistute osakaal on oluliselt suurem üürimudeli hoonete netopinna osakaalust seetõttu, et portfellis olevad korteriomandid on arvel eraldi kinnistuna, kuid netopind ühiku kohta on neil väike.



*\*2020 aastal on vaheüüri mudeli kinnistud kirjeldatud üürimudeli koosseisus*

Graafikult on näha, et haldusteenuste mahud kinnisvarahalduri kohta on jäänud suures pildis samale tasemele. Seoses eesmärgiga parandada halduri fookust ja teenuste osutamise kvaliteet, et tõsta klientide rahulolu, ei ole plaanis suurendada halduri portfellis olevate objektide mahtu.

### 2023. aastal valmisid ja anti haldusesse üle järgmised objektid:

- Põllumajandusuringute Keskus (Teaduse tn 4, Saku)
- Elva Päästekomando (Kirde tn 14, Elva)
- Kohtla-Järve ühishoone ( Järveküla tee 40, Kohtla-Järve)
- Kiviõli ühishoone (Viru tn 23, Kiviõli)
- Ruhnu Päästekomando (Töökoja, Ruhnu küla, Ruhnu vald)
- Keskkonnaamet ( Suur tn 30, Jõgeva)
- Valga Riigimaja ( Kesk tn 12, Valga)
- Türi Päästekomando (Tehnika tn 6, Türi)
- Pärnu Riigimaja (Roheline tn 64, Pärnu)

### Halduslepingu alusel alustati 2023. aastal teenuse osutamist järgmistel objektidel (ei ole RKAS omanduses):

- Tallinna Mustamäe Riigigümnaasium ( Akadeemia tee 25, Tallinna) - uusarendus
- Tallinna Pelgulinna Riigigümnaasium (Kolde pst 67a, Tallinn) - uusarendus
- Tallinna Tõnismäe Riigigümnaasium (Tõnismägi 14, Tallinn)
- Kohtla-Järve kool (Katse tn 2, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond)
- Lüganuse kool (Kiviõli tee 25, Lüganuse alevik, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond)
- Kiviõli Vene kool (Pargi tn 9, Kiviõli linn, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond)
- Kiviõli I Keskkool (Viru tn 14, Kiviõli linn, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond)
- Sillamäe Eesti Põhikool (Viru pst 26, Sillamäe linn, Ida-Viru maakond)
- Lõuna-Eesti muuseumide pärandihoidla (Narva mnt 177 ja 179, Tartu linn)

Ülevõetavate objektide (nii RKAS omanduses kui halduslepingulised) maht oli 2023 suurem kui varasematel aastatel.

Haldusteenuste vaates uute objektide käivitamine ja kasutuselevõtu ettevalmistus algab arendusprojektide puhul juba ehitusfaasis, kus kinnisvarahaldurid osalevad projektimeeskonna töös. Enne hoone kasutuselevõtmist planeeritakse

vajalikud korrashoiuteenused, kooskõlastatakse tulevaste klientidega teenuste tehnilised tingimused ja viiakse läbi riigihanked. Eesmärk on kaasata korrashoiuteenuste osutajad piisavalt vara, et nad saaksid hoonetega tutvuda ning oma meeskonnad. Tehnohoolduse puhul on oluline, et partnereid saaks kaasata ehitusprotsessi lõpus hoone komplekskatsetuste korraldamisel. Kinnisvarahaldurile algab hoone käivitamise etapp teenuste hanke algatamisega ning lõppeb pooleaastase avamisaegse ekspluatatsiooniperioodiga. Lisaks hoonete tundmaõppimisele ja partnerite koolitamisele tuleb samas panustada ka hoone igapäevase haldamisega seotud teemadele, et kliendi ootused oleksid maksimaalselt täidetud.

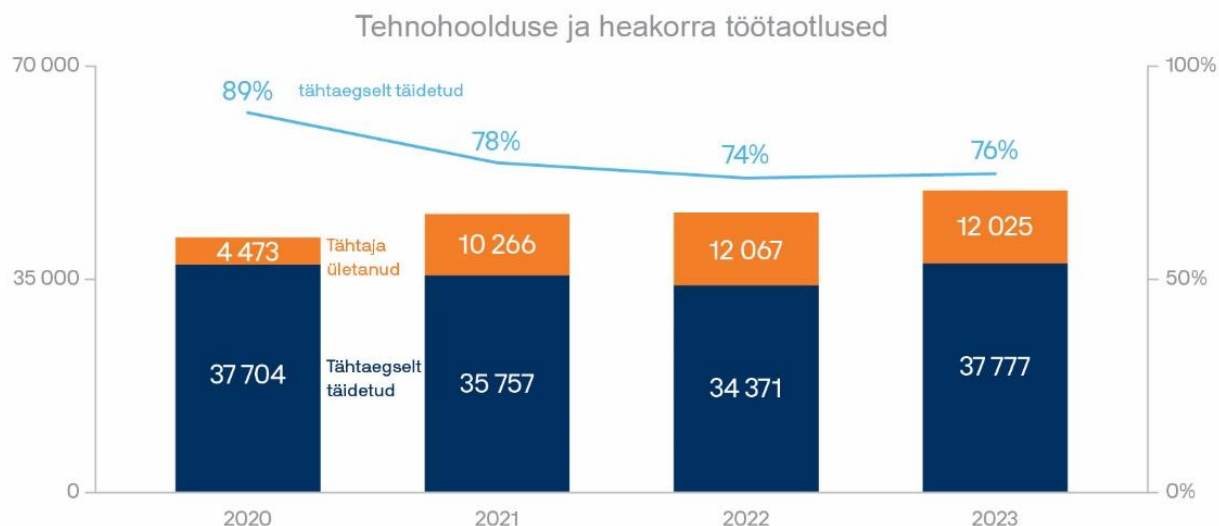
### 2023. aastal olid fookuses järgmised teemad:

- **töökorralduse muudatustega jätkamine**, et tõsta haldusteenuste osutamisel tehnilist kompetentsi, samuti tugevdada meeskonna pühendumust ja rahulolu
- **hinnatõusust tulenevalt kokkuhoiumeetmete leidmine**, et kulude kasv ei ületaks THI-d (aluseks 4a libisev keskmine)
- korrashoiuteenuse kategooriajuhtimise protsesside ja tegevuskavade loomine põhivaldkondades – heakord, tehnohooldus, energiateenused
- haldusteenuse **efektiivsemaks korraldamiseks** vajalike IT arendustega jätkamine
- hoonete **toimepidevuse parandamine**
- energiatõhususe eesmärkide täitmine ja **energiatarbimise kokkuhoiukohtade leidmine**
- uute objektide üle võtmine haldusesse ja teenuste käivitamine

### Töotaotlused ja teenuste kvaliteet

**Riigi Kinnisvara korraldab klientide hoonetega seotud operatiivküsimuste lahendamist klienditoe teenusega.** Kliendil on võimalus oma küsimuse, ettepaneku või lahendamist vajava probleemiga pöörduda telefoni või e-kirja teel klienditoe spetsialisti poole, kes registreerib töotaotluse ja edastab selle töövõtjale täitmiseks. Samuti saab klient töotaotlusi ka ise süsteemi sisestada ja jälgida nende täitmist haldustarkvaras Works. Klientide rahulolu tagamiseks on üks oluline näitaja mittevastavuste kõrvaldamine tähtaegselt.

2023 aastal on tähtaegselt täidetud töotaotluste arv veidi paranenud +2%, kuid jääb veel maha seatud eesmärgist, milleks on tähtaegselt täidetud töotaotluste arv viia vähemalt 80%. 2024 aastal oleme võtnud oluliseks eesmärgiks see tase saavutada.



Töotaotluste arv on aastatega kasvanud. 2023 aastal suurenes töotaotluse arv võrreldes eelmise aastaga 3364 võrra. Suurema osa kõigist töotaotlustest (78%) moodustavad tehnohoolduse tööd. Valimis olevad töotaotlused sisaldavad nii ennetustegevusi, materjalide tellimusi, kliendi täiendava soovi alusel tehtud töid kui ka järelevalve ja kontrollide käigus tuvastatud ja registreeritud mittevastavusi.

**Üheks peamiseks fookuseks on sisse ostetavate korrashoiuteenuste kvaliteedi parandamine.** Oleme järjepidevalt aastast aastasse panustanud järelkontrollide ja ülevaatuste tõhustamisse, kuid näeme, et järgmine kvalitatiivne hüpe peab tulema teenuse korralduse digitaliseerimises. Selleks oleme arendanud ennetava hoolduse mooduli (EHM). 2024 aasta lõpuks on eesmärk võtta EHM kasutusele ning selleks tuleb mobiliseerida sisemisi ressursse, et kõikide objektide andmed saaksid kantud andmebaasi. EHM peamine eesmärk on saada ülevaade

kõikidest hoone tehnilistest seadmetest, digitaliseerida hooldusgraafikud ja -päevikud ning saada reaajas ülevaade teostatud hooldustest.

## 2024. aasta prioriteedid

- Toimivuskatsetused ja objektide tehniliste ülevaatuste teostamine, et **toetada hoonete toimepidevust**.
- Hooneautomaatika haldus ja digioperaatori kasutuselevõtu suurendamine **hoonetes, energiatõhususe tõstmine**
- Teenuste **kvaliteedi ja järelkontrolli tõhustamine**, sh ennetava hoolduse e-keskkonna kasutuselevõtmine
- Üürilepingute menetlusaja lühendamine
- Büroopinna ülalpidamiskulude **kasv alla THL muutuse** (aluseks 4a. libisev keskmine)
- Mittevajalike varade müügiplaani realiseerimine
- Olemasolevate ja uute riigimajade **teenuste arendamine ja käivitamine**.

## Kinnisvaraarendus

Kinnisvaraarendus on peamiselt **keskendunud eriotstarbeliste hoonete** (nt päästehooned ja koolimajad) ning **büroo- ning teeninduspindade arendamisele**. Arendusprojektid jaotuvad kaheks: investeeringud ettevõtte oma kinnisvaraportfelli ning teenusprojektid (sh projektijuhtimine, nõustamine, hangete korraldamine). Teenusprojektide hanked korraldatakse kliendi nimel ja investeeringu maksumuse hüvitavad kliendid.

Riigi Kinnisvara loob riigile vajalikku **jätkusuutlikku kinnisvarakeskkonda** rekonstrueerides olemasolevaid ja arendades uusi hooneid. Kinnisvaraarendusega tagatakse hoonete energiasäästlikkus, efektiivne pinnakasutus ning hoonete funktsionaalne vastavus kasutaja vajadustele oma põhitegevuse korraldamiseks ja teenuste osutamiseks. Hoonete kasutajate vaates on oluline tagada tänapäevane, kvaliteetne ja motiveeriv töö-, teenuste osutamise ja õpikeskkond.

Kinnisvara arendusprotsess algab **lähteülesande koostamisega**, kus selgitatakse välja, millist keskkonda hoone kasutaja vajab. Oleme võtnud eesmärgiks suunata hoonete kasutajaid **efektiivsema ja paindlikuma ruumikasutuse** poole. Näiteks soovime büroopindade planeerimisel võimaluse korral rakendada tegevuspõhise kontori põhimõtteid ja **võtta enam ruume ühiskasutusse**. See aitab tagada büroopinna kasutamise paindlikkuse ning annab ühtlasi **positiivse efekti investeeringu- ja ekspluatatsioonikuludele**, kuna ruumikasutus on üldjuhul väiksem.

2023. aastal jätkasime projekteerimis- ja omanikujärelevalve teenuste ning ehitustegevuse hangete hindamisel mitte ainult madalama maksumusega hinnakriteeriumi rakendamist, vaid hindasime pakkumuste juures ka pakkujate poolt esitatud töökorralduskavasid, spetsialistide kvalifikatsiooni, pakkuja referentse ning andsime kriteeriumitele väärtuspunkte. Selline hankeviis on aidanud meil leida samaaegselt nii kvaliteetse kui ka majanduslikult soodsaima pakkuja.

Võrreldes 2022 aastaga oli 2023 aastal ehitushinnaindeksi muutus oluliselt aeglasema kasvutempoga ja seetõttu oli võimalik arendus- ja teenusprojektide ehituhangete läbiviimisel kinnisvarainvesteeringute maksumust kõrgema täpsusklassiga prognoosida. Samuti oli hinnanguliselt konkurents riigihangete osalemisel tihedam, mistõttu kaasnes suurenenud hinnasurve hankelepingu võitmiseks.



PPA ja PÄA ühishoone Ruhnu saarel

## 2023. aastal valminud arendusobjektid

### Maaelu Teadmuskeskuse (METK) universaalhall

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi  
valitsemisala  
Aadress: Muru 3, Jõgeva  
Projekti algus: oktoober 2019  
Valmis: märts 2023  
Suletud netopind: 2503 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 3,9 mln eurot + km  
Projekteerija: Boa OÜ  
Ehitaja: Nordecon Betoon OÜ  
Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ



### METK büroo- ja laborihoone

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi  
valitsemisala  
Aadress: Teaduse 4, Saku  
Projekti algus: september 2019  
Valmis: veebruar 2022  
Suletud netopind: 6110 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 10 mln eurot + km  
Projekteerija: Infragate Eesti AS  
Ehitaja: Nordlin Ehitus OÜ  
Omanikujärelevalve: Sweco EST OÜ



### Politsei- ja Piirivalveameti ning Pääste ühishoone Kiviõlis

Siseministeeriumi valitsemisala  
Aadress: Viru 23, Kiviõli  
Projekti algus: veebruar 2020  
Valmis: juuli 2023  
Suletud netopind: 1320 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 4,9 mln eurot + km  
Projekteerija: Novarc Group AS  
Ehitaja: Dreibau OÜ  
Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ



### Politsei- ja Piirivalveameti ning Pääste ühishoone Ruhnus

Siseministeeriumi valitsemisala  
Aadress: Ruhnu küla, Ruhnu saar  
Projekti algus: november 2021  
Valmis: juuli 2023  
Suletud netopind: 540 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 2,3 mln + km  
Projekteerija: Arhitektuuribüroo Orub OÜ  
Ehitaja: Enska Ehitus OÜ  
Omanikujärelevalve: Infragate Eesti AS



### **Valga kohtu- ja riigimaja rekonstrueerimine**

Rahandusministeeriumi valitsemisala

Aadress: Kesk 12 Valga

Projekti algus: jaanuar 2019

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 3963 m<sup>2</sup>

Maksumus: 7,7 mln + km

Projekteerija: KAOS Arhitektid OÜ. Margit Aule, Laura Ojala  
ja Karina Krestinov

Ehitaja: Tartu Ehitus AS

Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ



### **Politsei- ja Piirivalveameti ning Pääste ühishoone Elvas**

Siseministeeriumi valitsemisala

Aadress: Kirde 14, Elva

Projekti algus: märts 2020

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 1817 m<sup>2</sup>

Maksumus: 6,4 mln eurot + km

Projekteerija: Juhan Rohtla

Ehitaja: KRC Ehitus OÜ

Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ



### **Kuressaare kohtumaja rekonstrueerimine**

Justiitsministeeriumi valitsemisala

Aadress: Lossi 2, Kuressaare

Projekti algus: aprill 2020

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 883 m<sup>2</sup>

Maksumus: 3,5 mln eurot + km

Projekteerija: Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Ehitaja: Ösel Projekt OÜ ja Espak Ehitus OÜ

Omanikujärelevalve: P.P. Ehitusjärelevalve OÜ



### **Politsei- ja Piirivalveameti ning Pääste ühishoone Kohtla-Järvel**

Siseministeeriumi valitsemisala

Aadress: Järveküla tee 40, Kohtla-Järve

Projekti algus: mai 2020

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 2334 m<sup>2</sup>

Maksumus: 7,5 mln eurot + km

Projekteerija: ConArte OÜ. Peep Urb

Ehitaja: Dreibau OÜ/ OÜ Arens Ehitustööd

Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ



### **Pärnu Roheline 64 riigimaja**

Rahandusministeeriumi valitsemisala  
Aadress: Roheline 64, Pärnu  
Projekti algus: aprill 2022  
Valmis: november 2023  
Suletud netopind: 3336 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 5,9 mln eurot + km  
Sisearhitektuur: Kompro OÜ  
Ehitaja: Tera Ehitus OÜ/AS Tartu Ehitus  
Omanikujärelevalve: AS Infragate Eesti



### **Viru Vangla lasketiir Jõhvis**

Justiitsministeeriumi valitsemisala  
Aadress: Ülesõidu 1, Jõhvi  
Projekti algus: september 2022  
Valmis: detsember 2023  
Suletud netopind: 552 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 2,6 mln eurot + km  
Projekteerija: Novarc Group AS  
Ehitaja: REVIN GRUPP OÜ  
Omanikujärelevalve: Telora Inseneribüroo OÜ

### **Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse väliala rajamine**

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala  
Aadress: Astangu 27, Tallinn  
Projekti algus: oktoober 2021  
Valmis: detsember 2023  
Pindala: 7500 m<sup>2</sup>  
Maksumus: 0,8 mln eurot + km  
Projekteerija: SWECO projekt AS  
Ehitaja: Lars Laj Eesti OÜ  
Omanikujärelevalve: AS Infragate Eesti



## Teenusprojektid

Riigi Kinnisvara osutab klientidele nende omandis oleva vara kinnisvara arendamise projektijuhtimise teenust. Üheks suuremaks teenusprojektide tellijaks on Haridus- ja Teadusministeerium, kellega koostöös oleme alates 2013. aastast rajanud riigigümnaasiume üle Eesti. 2023 aastal valmisid Mustamäe, Pelgulinna, Rae ja Narva riigigümnaasium. Narva Eesti riigigümnaasium valmib 2024 aasta I kvartalis. Lisaks koolihoonetele on töös veel näiteks Rahvusraamatukogu rekonstrueerimistööd, mis kestavad kuni 2025. aasta II kvartalini ning Viljandi Maakonnahaigla ja Tervisekeskuse „Tervikum“ ehitustööd, mis plaani järgi valmivad samuti 2025 aastal. 2023. valminud teenusprojektid:

### Rakvere riigigümnaasium

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala

Aadress: Lai 36, Rakvere

Projekti algus: august 2021

Valmis: jaanuar 2023

Suletud netopind: 4122 m<sup>2</sup>

Maksumus: 10,7 mln eurot + km

Projekteerija: Arhitektuuribüroo: Salto AB

Maarja Kask, Ralf Lööke, Helina Lass, Ragnar

Pöllukivi, Marja Abe

Ehitaja: Revin Grupp OÜ

Omanikujärelevalve: Keskkonnaprojekt OÜ



### Mustamäe riigigümnaasiumi õppehoone

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala

Aadress: Akadeemia 25, Tallinn

Projekti algus: juuli 2019

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 8067 m<sup>2</sup>

Maksumus: 18,2 mln eurot + km

Projekteerija: Hoco OÜ/Arhitekt Must OÜ

Ehitaja: Astlanda Ehitus OÜ

Omanikujärelevalve: Tallinna Linnaehituse AS

### Pelgulinna riigigümnaasiumi õppehoone

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala

Aadress: Kolde pst. 67a, Tallinn

Projekti algus: september 2019

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 8273 m<sup>2</sup>

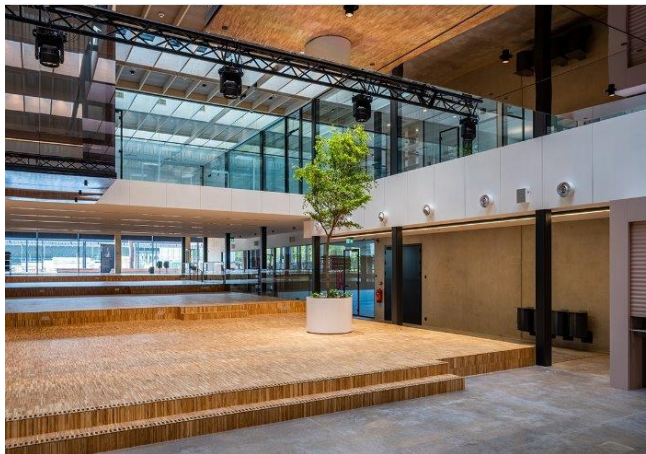
Maksumus: 27,4 mln eurot + km

Projekteerija: Arhitekt Must OÜ

Ehitaja: Merko Ehitus Eesti AS

Omanikujärelevalve: Tallinna Linnaehituse AS





### **Narva riigigümnaasium**

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala

Aadress: A. Puškini 31, Narva

Projekti algus: detsember 2019

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 5364,7 m<sup>2</sup>

Maksumus: 15,7 mln + km

Projekteerija: Salto AB OÜ Maarja Kask, Ralf Lööke, Ragnar

Põllukivi, Marja Viltrop, Liisa Põime

Ehitaja: AS Ehitustrust

Omanikujärelevalve: Infragate Eesti AS

### **Tõnismäe riigigümnaasiumi ajutine õppepind**

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala

Aadress: Tõnismägi 14, Tallinn

Projekti algus: august 2022

Valmis: september 2023

Suletud netopind: 2830 m<sup>2</sup>

Maksumus: 1 mln eurot + km

Ehitaja: Norete Grupp OÜ



### **Rae riigigümnaasiumi õppehoone**

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala

Aadress: Aruküla tee 22, Jüri

Projekti algus: jaanuar 2020

Valmis: detsember 2023

Suletud netopind: 4371m<sup>2</sup>

Maksumus: 17,7 mln eurot + km

Projekteerija: KOKO arhitektid OÜ

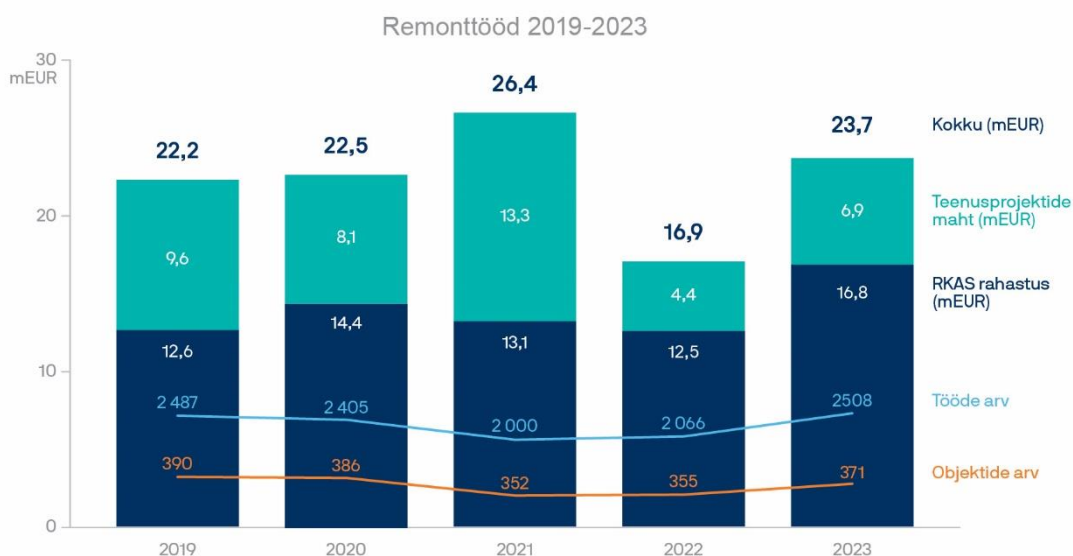
Ehitaja: Merko Ehitus Eesti AS

Omanikujärelevalve: Sweco EST OÜ

## Remonttööde korraldamine

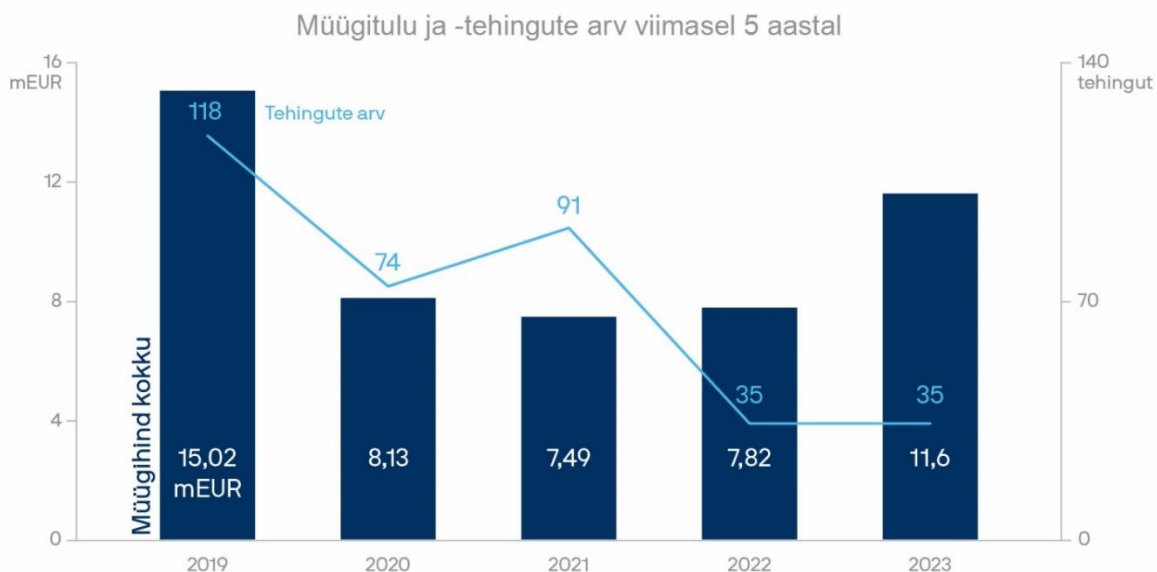
Remonttööde korraldamise eesmärk on tagada üüripindade ja hoonete seisukorra säilitamine.

2023. aastal teostas RKAS ligikaudu kokku 23,3 miljoni eurot eest remonttöid. RKASi rahastas 16,8 mln euro väärtuses töid ja 6,5 mln eurot projektijuhtimisena lepingulistel haldusteenuse portfelli objektidel ning hoonete kasutajate poolt rahastatud teenusprojektidena. Kokku tegime 2508 remonttööd 371 erineval objektil. Endiselt on Haridus- ja Teadusministeerium suurim remonttööde tellija läbi haldusteenuse portfelli objektide. Ministeeriumi tellitavatest töödest ei ole arvestuslikult eristatavad hoone seisukorra säilitamiseks tehtavad tööd ja hoonete suuremahulised rekonstrueerimisprojektid. Viimaste osakaal on küll 2022. ja 2023. aastal võrreldes paari eelneva aastaga vähenenud, kuid objektide ja tööde arv ei ole vähenenud. Tööde rahaline kogumaht võrreldes 2022. aastaga on haldusteenuse portfelli objektidel suurenenud. Rahaliste mahtude poolest on suuremad tellijad ka Siseministeerium ja Justiitsministeerium. Nende puhul on lisaks tavapärastele hoone seisukorra säilitamisega seotud remontidele 2023. aastal olulisel määral aastal teostatud hoonete kasutajate poolt rahastatud kinnistute ja hoonete turvalisusele ning energiavarustatuse tagamise töid.



## Mittevajaliku kinnisvara müük

Riigi Kinnisvara tegevusmudel näeb ette riigiasutustele mittevajaliku kinnisvara müüki avaliku pakkumise teel. 2023 aasta jooksul võõrandas RKAS mittevajalikku kinnisvara kokku 35 tehingu raames 11,6 miljoni euro väärtuses. RKAS müüs viimase kuue aasta jooksul 427 kinnisvara objekti kokku 57 mln euro väärtuses.

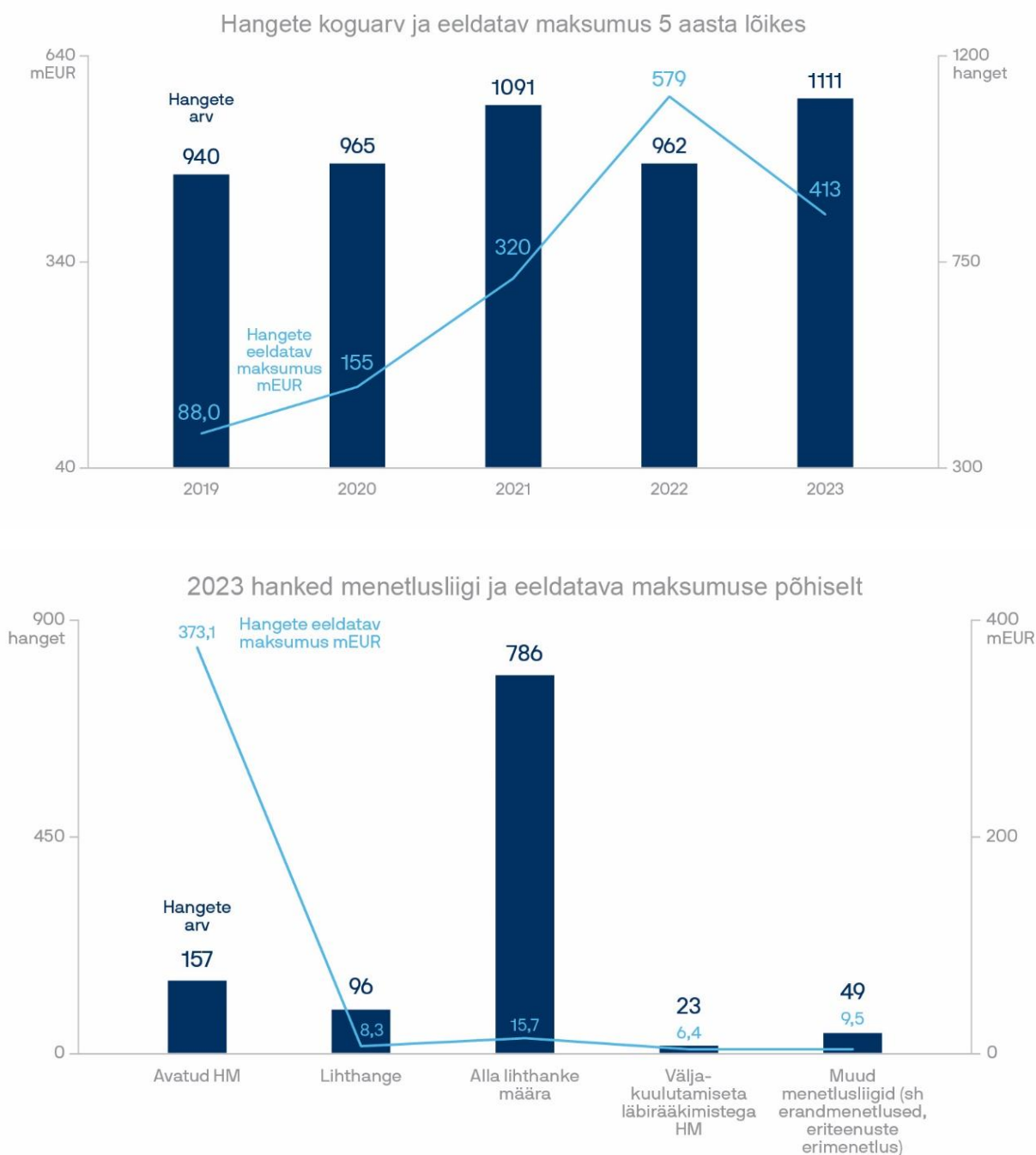


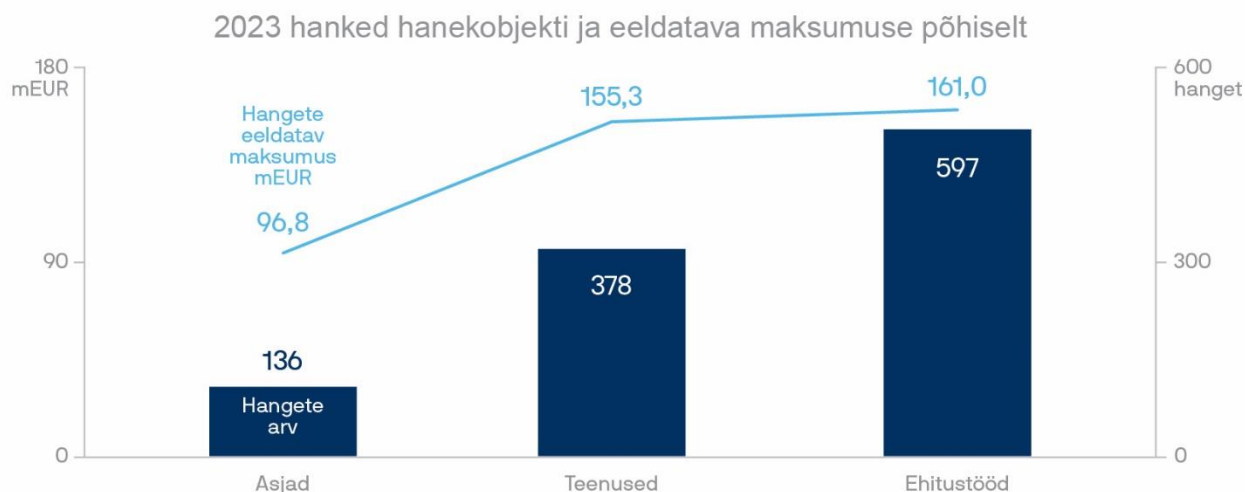
# Hanketegevus

## Hanketegevuste ülevaade

**Hanketegevus** on Riigi Kinnisvara protsessides üks **kriitilisi võtmetegevusi**. Ettevõtte sooritab **kõik ostud järgides riigihangete seadust ning hankekorda**, mis on avaldatud ettevõtte kodulehel. Hangete korraldamiseks ning hangetega seonduva dokumentatsiooni menetlemiseks oleme loonud ettevõtte sisese infokeskkonna, mis muuhulgas võimaldab koostada ja jälgida hankeplaani ning monitoorida hankeid. RKASi poolt korraldatavate hangete planeerimisinfo kuvame kodulehel ajakohastatuna praktiliselt reaalajas.

Riigi **ühe suurima riigihankemenetluste läbiviijana korraldasime 2023. aastal 1111 hanget** eeldatava maksumusega ca 413 mln eurot. Hankemenetluse liikidest korraldati arvuliselt enim hankeid alla lihthanke piirmäära (71%), mille maksumuse osakaal moodustas 4% hangete kogumahust. Hangete maksumuse põhjal moodustasid suurima osa avatud hankemenetlusega korraldatud hanked kogusummas ligi 373 mln eurot. Hankeobjekti järgi liigitatuna on suurema arvulise osakaaluga ehitushanked, moodustades 54% kõigist hangetest ning 39% hangete kogumaksumusest.





2023. aastal vaidlustasid pakkujad läbiviidud hangete mahust kokku viis hanget, millest kolme puhul jäeti vaidlustus rahuldumata ning ühe osas on selle aruande koostamise hetkel vaidlus pooleli.

### Riigi Kinnisvara vabatahtliku keskse hankija ja ühishankijana

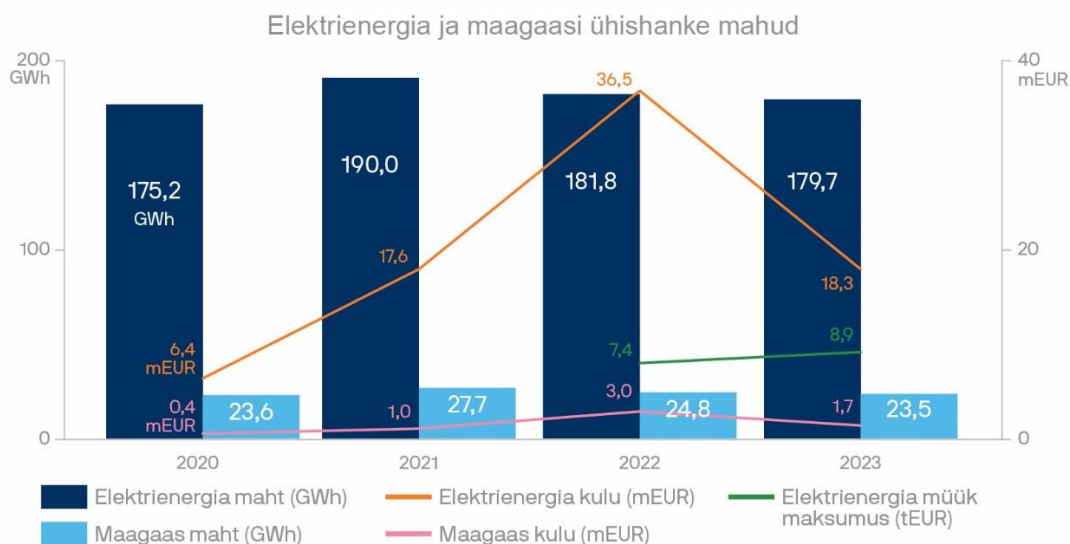
Ühishangete osas omab RKAS aastatepikkust koostööd teiste hankijatega. 2023. aastal korraldati koostöös 72 hanget, mis hõlmasid nii asjade, ehitustööde kui teenuste hankimist. 2023. aasta ühishangete tulemina sõlmitud lepingute maht on hetkeseisuga ligi 33 951 503 eurot. Keskse vabatahtliku hankijana viidi vaatlusalusel perioodil läbi 12 hanget, kus sõlmiti lepinguid 1 854 277 euro ulatuses.

### Energiaportfelli ühishanked

Pakume oma klientidele mugavat energiaostu kompleksteenust. Energiaportfelli kuuluvad **elektriosu tarbijana 8 ministeeriumi** koos oma allasutustega ning **maagaasiostu tarbijana 6 asutust**.

Portfell jaguneb kahte kategooriasse, millest esimene osa on kliendid, kellele teenus vahendame. Lisaks elektrienergia ja maagaasi hankimisele haldame võrgulepinguid, korraldame liitumisprotsessi, optimeerime võrgupakette ja müüme päikeseparkidest toodetud elektrienergiat tagasi võrku ning korraldame asutustele sellega seotud taastuvenergia sertifikaate. Teine osa klientidest on ühishankes osalejad, kes haldavad oma mõõtepunkte ise, kuid mastaabiefekti saavutamiseks tellivad ühiselt teenuseid RKASi kaudu. Ühishankes osaleb koos RKASiga 28 asutust. Energiateenuste ühishanke eesmärk on tagada hankeprotsessi läbipaistvus ja võimalikult soodsad tingimused.

Kokku haldame energiamüügi portfellis **1489 mõõtepunkti, millest 6% on maagaasi mõõtepunktid**. 2023. aastal korraldatud konkurssidel raamlepingute alusel olid meie elektrienergia partneriks Eesti Energia AS ja Eesti Gaas AS (universaalteenus); maagaasi ostu partneriks oli Eesti Gaas AS.



Energiaportfelli hangete raames hangib RKAS 2024. aasta kevadel oma klientidele nende soovil 4878 MWh tarbimise mahus (2023. aasta tarbimise eest) taastuenergia päritolutunnistusi (Eesti päritolu, kombineeritud allikast – tuul/päike).

## Kunstiteoste tellimise konkursside korraldamine

Eestis kehtib alates 2011. aastast kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärgiks on **tuua rohkem kunsti avalikku ruumi**. Seadus rakendub riigi- ja avalik-õiguslikele asutustele ning riigi enamusosalusega äriühingutele, sihtasutustele ja mittetulundusühingutele, kuid ei laiene kohalikele omavalitsustele.

Kunstiteoste tellimise seaduse kohaselt suunatakse 1% avalikku kasutusse antava ehitise maksumusest kunstiteoste tellimiseks ja seeläbi kunstiga avaliku ruumi rikastamiseks. Kunstiteoste hinna ülempiir on alates 2021. aastast 110 000 eurot. Avaliku kunstikonkursiga tellitavate taieste amplituud on lai, hõlmates nii traditsioonilisi õli- või akrüülmaale, graafikat ja skulptuuri kui ka interaktiivseid installatsioone, videoteoseid ning valgus- ja heliobjekte.



*„Rõõm teeb taeva taga tuld“ vaskpannoo autorid: M. Mikson, J. A. Mikson, A-L. Pärt, P. A. Mikson*

**Viime läbi kunstikonkursside järgides kunstiteoste tellimise seadust.** Kunstikonkursile järgneb väljakuulutamisetega läbirääkimistega hankemenetlus võidutöö realiseerimiseks. Teose valimisel ei ole kriteeriumiks pakkumuse maksumus ehk hind, vaid maksumus on ette määratud ning teada kõigile osalejatele konkursi väljakuulutamise hetkest. Žürii hindab esitatud kavandite alusel teoste kunstilisi, funktsionaalseid ja keskkonda mõjutavaid omadusi vastavalt võistlusjuhendis määratud kriteeriumitele. Võitjaks valitakse asukohta, hoone kasutuseesmärgi ja -viisi, asutuse tegevusala ning teose potentsiaalset auditooriumi arvesse võttes kunstiliselt parim teos. Võistlusjuhendi koostamisel ja konkursi läbiviimisel lähtume põhimõttest, et protsess peab olema läbipaistev ning üheselt mõistetav. Kunstiteoste tellimise konkursil hindab anonüümseid ideekavandeid vähemalt viieliikmeline žürii. Tagamaks tellitavate teoste kõrget kunstilist taset, on seaduses ette nähtud, et vähemalt kaks kolmandikku žürii liikmetest peab olema nimetatud kujutava kunsti alal tegutseva loomeliidu juhatuse poolt. Sõltuvalt lähteülesandest ja vajadusest kaasame žüriisse ka hoone arhitekti, sisearhitekti, muinsuskaitse või muu eriala eksperdi. 2023. aastal valmis meie korraldatud kunstiteoste tellimise konkursside tulemustel 11 teost rekordilise kogumaksumusega 865 600 eurot. 2023. aastal korraldasime 6 kunstiteoste tellimise konkursi.

## Arhitektuurivõistluste korraldamine

Korraldame juba aastaid **arhitektuurivõistlusi** suure avaliku tähelepanuga või linnaehituslikult olulisematele objektidele. RKAS on võtnud eesmärgiks leida uute hoonete lahendused läbi ideevõistluste. Arhitektuuri-, väliruumi- ja sisearhitektuurivõistluste korraldamise ja läbiviimisega anname eeskuju kogu avalikule sektorile. Võistluste arv sõltub suuresti prioriteetsete projektide iseloomust. Sellel aastal lõppes Maaelu Teadmuskeskuse Jõgeva hoonete Seemne 10a ja Muru 5 arhitektuurivõistlus (RHR nr 257772) ja lisaks viisime läbi Eesti Rahvusraamatukogu väliala ideekonkursi (RHR nr 261758). Preemiasummad olid kokku 50 000 eurot ning arhitektuurivõistlustele esitati kokku 18 ideekavandit. See oli hea tulemus ja näitab RKASi kui tellija usaldusväärsust.

Kui RKAS korraldab ideekonkursside, annab see tugeva sõnumi, milline on parim praktika, nii riigi- kui avalikule sektorile laiemalt. Korraldades ideekonkursside ja väärtuspõhiseid hanked laiendame ka pakkujate ringi. Avalike ideekonkurssid loovad ühiskonnas ruumivaldkonna trende ning nendega kaasneb suur avalik tähelepanu. Kindlasti jätkame ka sisearhitektuurivõistluste läbiviimist ja plaanime juba järgmisel aastal läbi viia vähemalt ühe sellise võistluse. Riigi laiem suund on rekonstrueerimisprojektide toetamine ning läbi selle hoonete taaskasutamine. Hästi kajastatud ja õnnestunud võistlustega kaasame hangete juurde rohkem sisearhitekte ning anname neile võimaluse saada peaprojekteerijaks eeldusel, et nad osalevad järgnevatel väljakuulutatud läbirääkimistega (VKLR) hangetel. See eesmärk on kooskõlas ka erialaliidu suundadega ning leidnud nende poolt igati positiivset tagasisidet. RKASi tajutakse kui positiivsete muudatuste läbiviijat.

# Kliendid

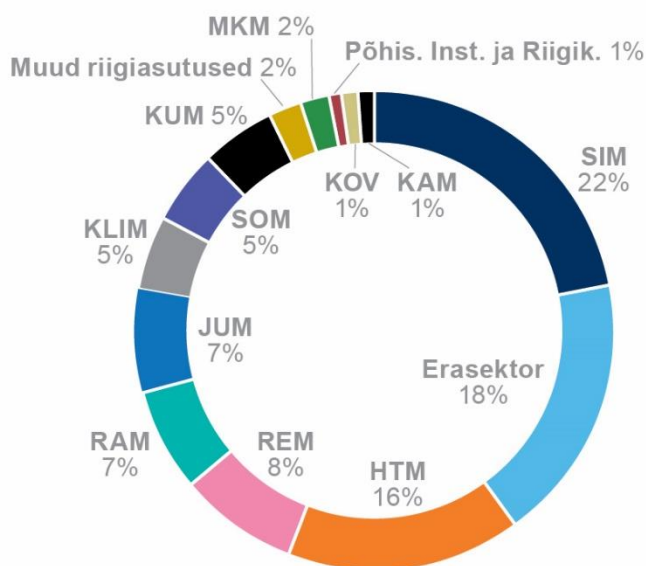
## Kliendiportfell

Meie kliendid on riigiasutused ja avalike teenuste pakkujad. Toetame oma kliente kinnisvarakeskkonnaga seotud haldus-, arendus-, hanke- ja projektijuhtimise teenustega. Selle kõige juures on läbiv põhimõte klientide tegevusvaldkondade eripära mõistmine. 2023. aasta detsembri lõpu seisuga juhib Riigi Kinnisvara **940 lepingulist kliendisuhet**, millest **799 on üürilepingu-** ja **141 halduslepingupõhised**. Üürilepingu puhul on RKAS kas ise vara omanik või vahendame üüripinda kolmandalt osapoolelt ja osutame kliendile kokkulepitud korrashoiuteenuseid üürilepingu alusel. Halduslepingu puhul on klient andnud talle kuuluva hoonestatud kinnisvara RKASi hallata ning meie tagame selle korrashoiu ja vastavuse kliendi vajadustele.

RKASi aktiivses kinnisvaraportfellis on kasutatava pinna poolest valitsemisaladest **suurima osakaaluga (38%) Haridus- ja Teadusministeeriumi (HTM)** asutused, kellega on sõlmitud nii üüri- kui halduslepinguid. Nende hulgas on palju gümnaasiumide ja kutseõppeasutuste hooneid, kus pinnakasutus on keskmisest suurem, mistõttu **HTM osakaal lepingute arvust on vaid 16%**. Valitsemisaladest on suuremad lepingupartnerid ka **Siseministeerium (SIM)**, kelle **osakaal pinnast on 27%** ja **lepingute arvust 22%** ning **Justiitsministeerium (JUM)**, kelle **osakaal pinnast on 12%**, samas **lepingute arvust vaid 7%** tulenevalt kolme vangla suurest mahust kogu portfellis.

Lepingute arvu poolest on **olulise osakaaluga (18%) ka erasektori kliendid**, samas nende osakaal üüritud pinnast on vaid 2%. Kuna RKASi põhitegevus on suunatud riigiasutustest klientide teenindamisele, siis erasektori üürilepinguid saab käsitleda kui vakantsi juhtimise meetet ning erasektorile pakume üüripinda vaid juhul, kui olemasolevates hoonetes jääb seda vabaks. Erasektorile suunatud arendustegevusi RKAS üldjuhul ei planeeri. **Suurim klient lepingulises portfellis üüripinna alusel on Haridus- ja Teadusministeerium (674 672 m²).**

Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud)  
jaotus lepingute arvu järgi seisuga  
31.12.2023



SIM - Siseministeerium

HTM - Haridus- ja Teadusministeerium

RAM - Rahandusministeerium

KLIM - Kliimaministeerium

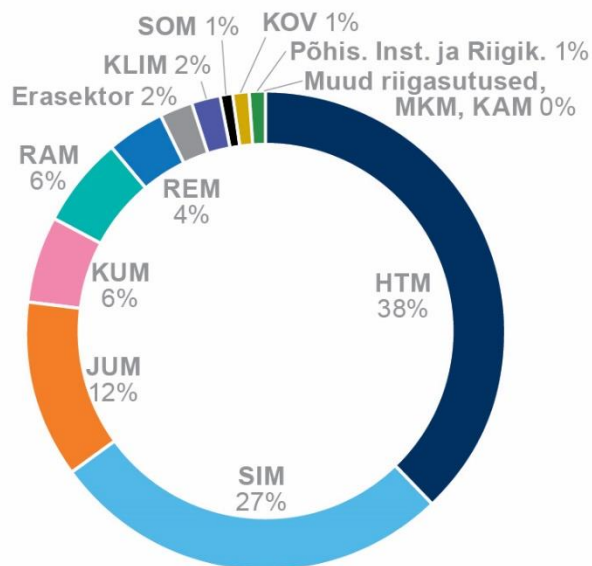
KAM - Kaitseministeerium

JUM - Justiitsministeerium

SOM - Sotsiaalministeerium

KUM - Kultuuriministeerium

Kinnisvaraportfelli (üüri- ja halduslepingud)  
jaotus üüritava pinna järgi seisuga  
31.12.2023



MKM - Majandus ja Kommunikatsiooniministeerium

PÕS - Põhiseaduslikud institutsioonid

KOV - Kohalikud omavalitsused

REM - Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

## Kliendikogemuse kujundamine

Riigi Kinnisvara eesmärk on luua ja hooldada kaasaegseid töö- ja õpikeskkondi, mis on mugavad, inspireerivad, turvalised, energiatõhusad ning kus inimestel on hea töötada ja õppida. **Meile on oluline, et valmivad töökeskkonnad pakuksid tuge meie klientide igapäevase sisulise töö tegemisele ja tooksid hoone kasutajatele innustust ning rahulolu.**

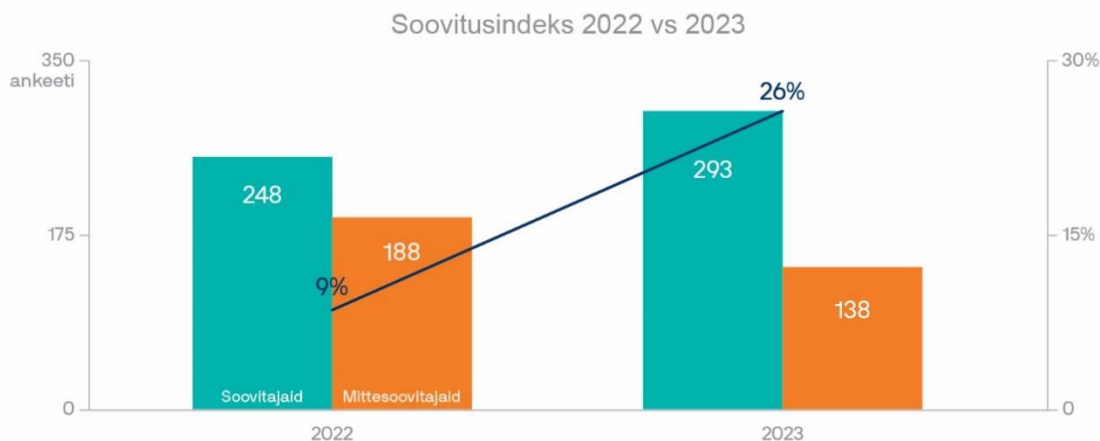
Alates 2021. aastast kasutame kliendirahulolu mõõtmiseks soovitusindeksi metoodikat (inglise keeles. *Net Promoter Score* ehk NPS), mille eelisteks on operatiivne tagasiside, väike küsimuste arv ja selge sisu. NPS-küsitlust kasutavad Eestis laialdaselt nii erasektori kui ka avaliku sektori asutused, mis annab hea võrdlusvõimaluse kliendirahulolu saavutamisel. Rahvusvaheline metoodika tugineb ideele, et kui inimene midagi oma tuttavale või kolleegile soovitab, siis võtab ta endale ka vastutuse soovitud kvaliteedi eest. NPS ulatub väärtusest –100 (kõik vastanud on mittesoovitajad, hinded 0-6) kuni väärtuseni +100 (igaüks on soovitaja, hinded 9-10).

Soovitusindeksi küsimus RKAS küsitlustes on järgmine: **“Mõeldes oma viimasele kogemusele, kas Te soovitaksite Riigi Kinnisvara teenuseid sarnastele kasutajatele/ kolleegidele? (0-10 skaala).**

Regulaarne ja erinevaid kliendisegmente hõlmav konkreetne tagasiside aitab meil klientide muresid kiiremini tuvastada, neid lahendada ning annab ülevaate, millega meie kliendid on täna rahul ja mida on vaja veel parandada.

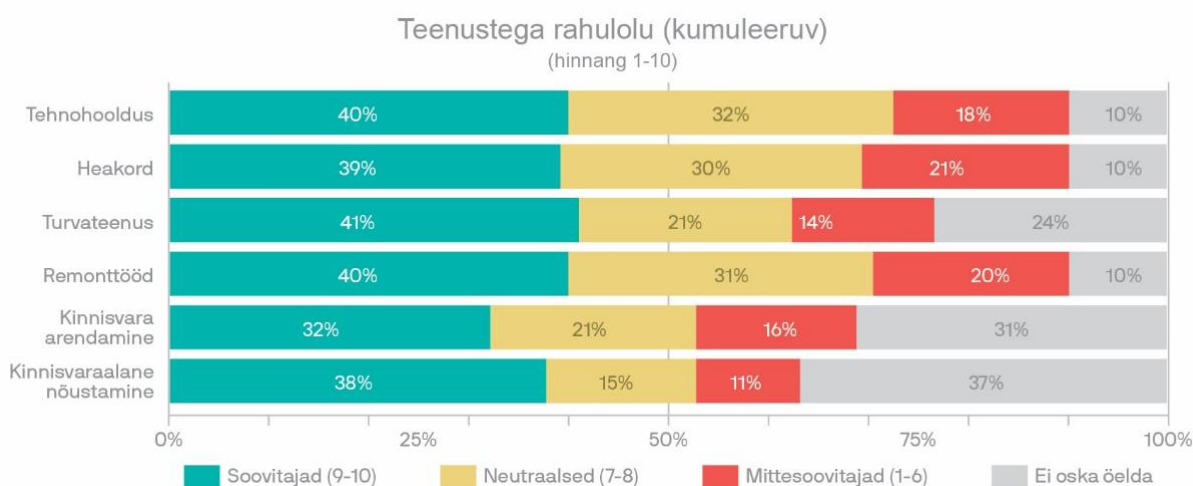
**2023. aasta kumulatiivne soovitusindeks oli 26%, mis on metoodika kolme kasutusaasta kõrgeim tulemus** (2021. aasta lõpus oli tase 17%; 2022.a. lõpus tase 9%). Tagasisidet annavad meile tellija esindajad ministeeriumites, juhtivtöötajad valminud asutustes üle Eesti ja hoonete kasutajad. Tagasisidet küsime nii juhtumi- kui suhtepõhiselt näiteks. arendusobjekti valmimise järgselt koostööprotsessi sujumise kohta või siis nädala lõikes laekunud töötaotluste esitajatelt murekohtade lahenemise kohta. Regulaarset tagasisidet küsime iganädalaselt arvestusega, et sama vastaja ei saaks küsimustikku tihedamini kui kolm korda aastas. Tagasiside küsitluse saajaid on ligikaudu 700. Peame meile antud tagasisidet mitmes mõttes väärtuslikuks, sest see aitab meil paremini mõista klientide ootusi ja planeerida tulevikuprojekte efektiivsemalt. Saabunud tagasisidet analüüsime iga üksiku vastuseni ning teemade kaupa liiguvad arengukohad juhtide lauale tegevusplaanidesse, kes saavad nii parandada oma osakonna tööprotsesse kui ka teenuste kvaliteeti. **2023. aasta jooksul saatsime välja 2545 ankeeti ja saime tagasi 605 vastust, vastamismääraks oli 24%** (2021.a. 2362 ankeeti ja 617 vastust, vastamismäär 26%, 2022.a. 2934 ankeeti ja 647 vastust, vastamismäär 22%). Eesti keskmine vastamismäär sarnastel küsitlustel on 20%.





Allikas: Recommy.com

Küsimise tagasiside ankeediga ka klientide hinnangut meie teenustele: tehnohooldus, heakord, turvateenus, remonttööde korraldamine, kinnisvaraala nõustamine ja kinnisvara arendamine.



Allikas: Recommy.com

### 2023. aastal seadsime tagasiside küsimises fookusesse tulemuste analüüsi ja järeltegevuste korraldamise.

Laekunud tagasiside põhjal koostatavad kuu ja kvartalipõhised aruanded jõuavad kõigi tegevuspiirkondade meeskondadeni, kus tehakse järeldusi ja kavandatakse täiendavaid tegevusi nii kliendipõhiselt kui ka ametiasutuse või hoonepõhiselt. Mitmed kliendid on jätnud tagasiside ankeeti meile pikad selgitused ja soovitusid edaspidiseks – kõik need ettepanekud kogume järeltegevuste registrisse, kus parendamine kliendikogemust süsteemselt teemade ja osakondade kaupa.

Tagasisideküsitlused fookusega, kuidas uued hooned või uuenenud ruumid on kasutajate poolt vastu võetud, korraldasime sel aastal nendel objektidel: **Rakvere Riigigümnaasium, Pärnu Akadeemia 2 riigimaja, Saue Riigigümnaasium ning OhutusjuurdLuse Keskus ja Riigihangete Vaidlustuskomisjon**. Arendusprojektide soovitusindeks oli **39%**. Uutele hoonetele või töökeskkondadele laekunud tagasiside kokkuvõtteid ja tulemusi tutvustame alati ka kliendi juures võtmetöötajatele. Nende kohtumiste ajal tekkinud arutelud on andnud mitmekülgset lisaväärtust nii hoone kasutajatele kui ka meie arendusmeeskondadele.

Esmakordselt küsisime tagasisidet ka korduvküsitlustega ehk kui oli möödunud üks aasta kasutuse algusest ja esmasest tagasisidest nendel objektidel: Tallinnas **Tatari 39 asuv rekonstrueeritud büroohoone Konkurentsiametile, Andmekaitse Inspeksioonile ja Patendiametile**; Jõgeva ja Rapla riigimajad; Tallinna **Muusika- ja Balletikool**. Kõigi korduvküsitluste puhul ilmnes, et **järeلكüsitluse ajaks oli kasutajate rahulolu uue õpi- ja töökeskkonnaga kasvanud (keskmine kasv 20%)**.

2023. aasta mais ja detsembris korraldasime vahetu tagasiside saamiseks ja kliendisuhtluse hoidmiseks **kaks kliendihommikut**, kus esimesel tutvustasime **tegevuspõhise kontori aluspõhimõtteid** ning jõulueelsel seminaril **Riigi Kinnisvara keskkonnasäästlikkuse strateegiat**. Seminaridel osales kokku **80 võtmeklienti** üle kõigi valitsemisalade.

Riigi Kinnisvara tellib alates 2011. aastat Riigi Kinnisvara kliendisuhte tugevuse mõõtmiseks põhjalikku uuringut koostöös Kantar Emoriga. Uuringu põhieesmärk on selgitada välja RKASi klientide rahulolu teenuste, teeninduse, kliendisuhtluse ja kontaktisikute tegevusega. **2023.aasta TRI\*M indeks** (*Measure-Monitor-Manage*) **kujunes seniste uuringute kõrgeimaks ehk 80 punkti** (2021.a. 76 punkti; 2020.a. 77 punkti; 2019.a. 74 punkti). Vastas 339 RKAS klienti (vastamismäär 62%). Uuringus mõõdetakse TRI\*M indeksi mudeli alusel rahulolu ja seda mõjutavaid aspekte ning analüüsitakse nende mõju kliendisuhtele, sh arvestab mudel kliendisuhete hindamisel ka konkurentsiolekorruga. TRI\*M indeks *benchmark*ina **äriteenuste pakkujate seas Euroopas paigutub RKAS parima 33% hulka** (sh kinnisvara rendi, halduse jmt. teenused; uuringus osalejaid 43 000).

Ettevõtte **võtmeteguvustena** joonistusi välja *kompetentsus kinnisvara valdkonnas, kliendi vajaduste ja eripärade mõistmine, lubadustest ja kokkulepetest kinnipidamine, tegutsemise kiirus küsimuste lahendamisel, abivalmidus ja suhtlemisoskus ning kliendikohtumiste sagedus. Peamiste arengukohtadena* toodi välja *teenuste arusaadavus ja teenuste hinnakujunduse selgus.*



PPA ja PÄA ühishoone avamine Kiviõlis

# Koostööpartnerid ja teenusepakkujad

## Tarnemahud

Tulenevalt Riigi Kinnisvara ärimudelist sõltub kliendirahulolu nii ettevõtte töötajate panusest kui ka meie erasektori koostööpartneritest ja teenuseosutajatest. Riik kui RKASi omanik on ühe strateegilise eesmärgina väljendanud ootust, et RKAS oleks partneritele asjatundlik partner ning soodustaks konkurentsi, et saavutada teenuste korraldamisel optimaalne hinna ja kvaliteedi suhe.

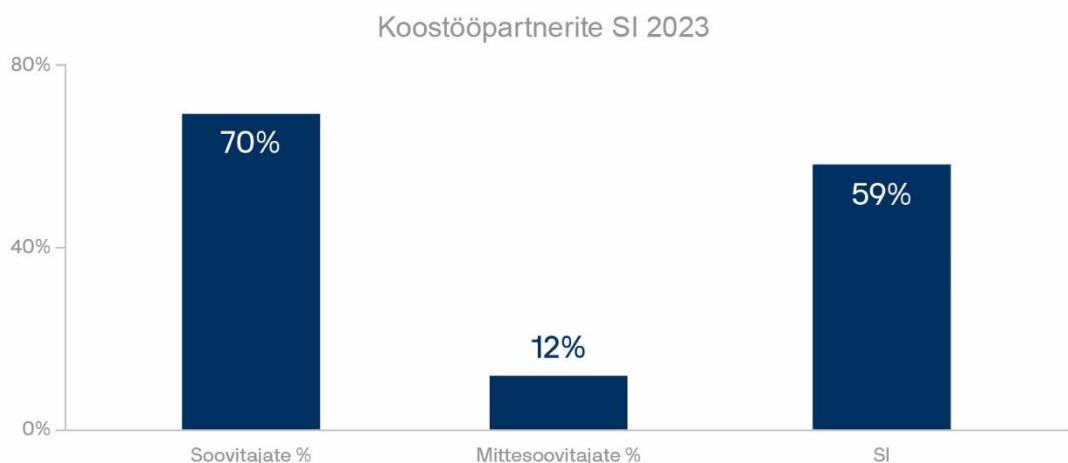
Jätkame selgitus- ja teavitustööd võimalike uute ja olemasolevate teenusepakkujate hulgas, muuhulgas rakendanud kategooriajuhtimise põhimõtteid, et kindlustada piisav pakkujate ring ning hoida teenuste hinna ja kvaliteedi suhet.

RKAS teenuste tarnemaht oli 2023. aastal olulisemate teenuste kategooriate lõikes kokku ligi 129 mln eurot. Suurima osakaalu (59%) tarnetest moodustavad ehitus- ja remonttööd ligi 76 mln euro väärtuses.

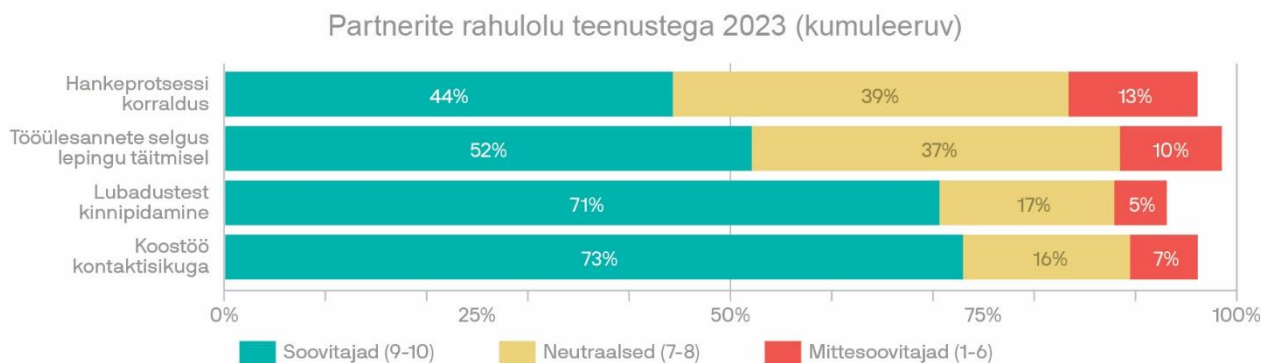


## Partnerkogemuse kujundamine

Lähtuvalt soovist, et RKAS koostöö partneritega oleks veelgi parem ja teenused meie klientide vajadusi arvestavad, alustasime 2022. aasta II kvartalis partnerite kogemuse mõõtmisega samuti soovitusindeksi meetodil nagu seda teeme ka kliendikogemuse puhul. Meie püsiv eesmärk on kasvatada Riigi Kinnisvara ja partnerite vahel tugev, jätkusuutlik ning mõlemale osapoolale kasulik koostöö. Partnerite soovitusindeksit mõõdame küsimusega **“Mõeldes oma viimasele kogemusele, kas Te soovitaksite koostööpartnerina Riigi Kinnisvara? (0-10 skaala).** Valdkonnad, kelle puhul partnerkogemust monitoorime, on *sisustus ja eritehnoloogia, energiateenused, turvateenused, remonttööd, heakord, tehnohooldus, projekteerimine ja ekspertiisid, ehitus ja omanikujärelevalve*. 2023. aastal lõime **kategooriajuhtide ametikohad** (hetkel 5), mis võimaldab ühe konkreetse valdkonna partnersuhteid ja kliendivajadusi hallata efektiivsemalt. Aasta jooksul saatsime välja **623 ankeeti** ning saime **152 vastust**, vastamismäär oli **24%** (2022.a. 248 ankeeti ning saime 75 vastust; vastamismäär 29%). **kujunes 2023. aasta lõpus oli soovitusindeksiks 59%** (2022.a. 67%).



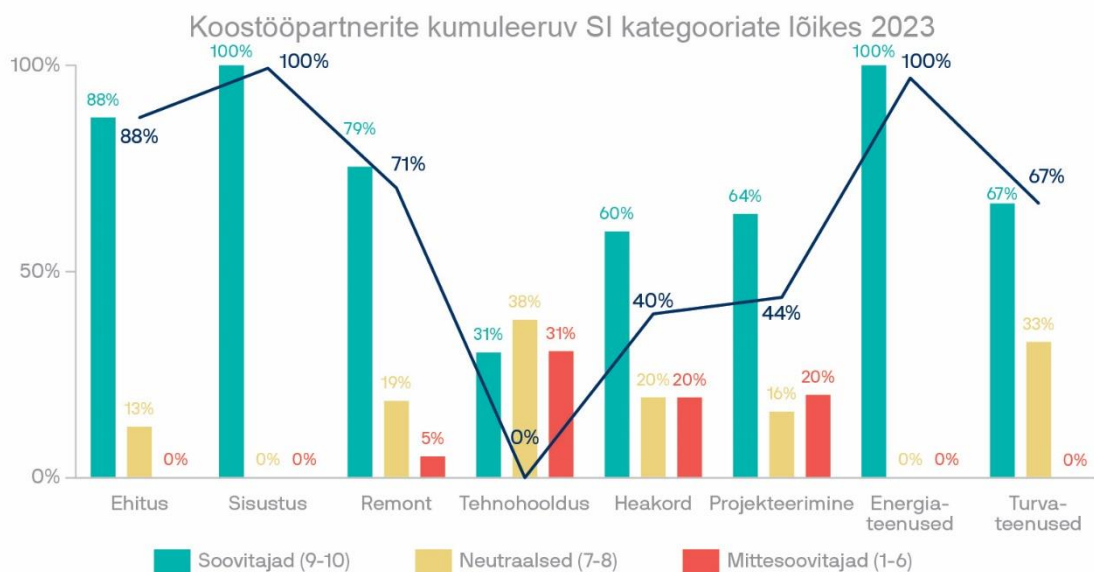
Teenusepakkujate küsitluses palusime anda hinnangud järgmistele koostöökohtadele: hankeprotsessi korraldus (sh. lähteülesande ja hinnapakkumise struktuuri selgus), tööülesannete selgus lepingu täitmisel, lubadustest kinnipidamine ja koostöö kontaktisikuga.



Allikas: Recommy.com

2023. aastal viisime meie koostööpartnerite ja teenuseosutajate seas taaskord läbi partnersuhte tugevuse uuringut koostöös Kantar Emoriga, millega soovisime välja selgitada Riigi Kinnisvara partnerettevõtete kontaktisikute hinnangul koostöösuhete peamised tugevad ja nõrgad küljed. **Partnersuhte tugevuse TRI\*M indeksiks**, mille abil hinnata partnersuhte arendamisel ellu viidud tegevuste tulemuslikkust, 2023 aastal oli TRIM indeks **92 punkti** (2021.a. 100 punkti). Uuringus osales **272 partnerit**, vastamismäär **46%**. Tulemuste lühikokkuvõttena saab välja tuua, et partnersegmentide lõikes jaotub suhete tugevus ebaühtlaselt - **kõige tugevamad on suhted remontide segmentis** (sel aastal on samale tasemele tõusnud ka ehitussegment) ning kõige madalamale on langenud heakorra segment (varasemalt olid nõrgimad suhted tehnohoolduse segmentis). Remondi ja ehitussegmenti partnerid tajuvad RKASiga koostööd efektiivsena, sest lähteülesande kvaliteet on paranenud, murekohtadega tegeletakse, koostöö on ladusam ja vastastikune mõistmine on paranenud.

Partnersuhte hoidmiseks ja tugevdamiseks korraldasime ka mitmeid valdkonnakeskseid ümarlaudu ja infohommikuid, kus dialoogis koostööpartneritega arutasime teenuste kvaliteedi tõstmise võimalusi ja kliendikesksemaid lahendusi.



Allikas: Recommy.com

# Töötajad

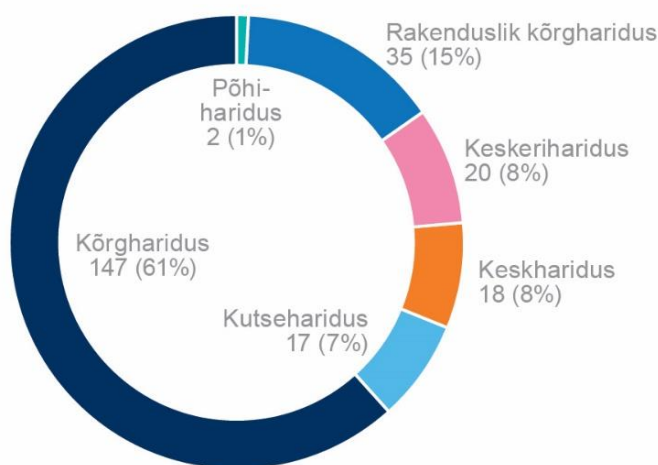
## Koosseis

Riigi Kinnisvaras töötas 2023. aasta lõpu seisuga 239 inimest (sh vanemapuhkusel viibivad töötajad). Täistööajaga töötajaid oli 2023. aastal 226 ning osalise tööajaga töötajaid 13. Ettevõttesse asus tööle 32 uut töötajat. Tööjõu volavus oli 7,1% (sh vabatahtlik volavus 4,4%), mis oli viimase kahe aasta võrdluses oluliselt madalam. Parema kliendikogemuse tagamiseks loodi juurde mitmeid uusi ametikohti ning suurendati kinnisvaravaldkonna erialaspetsialistide arvu. 2023. aastal käis meil praktiliselt 2 inimest ning töötas 2 erivajadusega inimest. Ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele, ei toimunud. Töövaidluskomisjoni töövaidlusi Riigi Kinnisvara AS vastu ei esitatud.

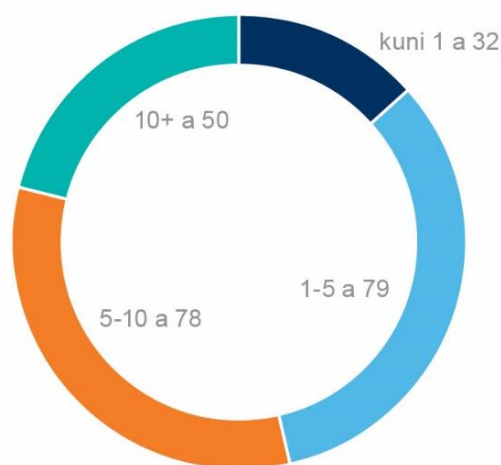
RKASis järgitakse kehtivaid seadusi ja õigusakte, kehtestatud on tööohutuse protseduurid ning töökeskkonnakorraldus. Teostatakse riskianalüüse, selgitamaks välja töökeskkonna ohutegurid, mida seejärel analüüsitakse ja jälgitakse. Määratud on töökeskkonnaspetsialist, valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutseb töökeskkonnanõukogu, milles on võrdselt nii tööandja kui ka töötajate valitud esindajaid. Regulaarselt viiakse läbi töötajate tervisekontrollid. Riigi Kinnisvara tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise. RKASis ei esinenud 2023. aastal ühtegi tööõnnetust.

RKASi tegevus on üle-eestiline ning see jaguneb nelja asukoha vahel: Tallinnas töötab 163 inimest (kinnisvaraarenduses 39, haldusteenustes 42, kliendisuhetes 15, kinnisvarateenuste hankeosakonnas 14 ning tugiüksustes 53), **Tartus 33 inimest** (kinnisvaraarenduses 13, haldusteenustes 19, kinnisvarateenuste hankeosakonnas 1), **Pärnus 21 inimest** (kinnisvaraarenduses 4, haldusteenustes 17), **Jõhvis 16 inimest** (kinnisvaraarenduses 3, haldusteenustes 13) ja **Narvas 6 inimest** (haldusteenused).

Töötajad haridustaseme järgi



Jaotuvus tööstaaži järgi



## Pühendumus ja rahulolu

RKASis viidi seitsmendat aastat järjest läbi töötajate pühendumuse ja rahulolu uuring. Kõrge pühendumus on oluline, sest sellega kaasneb parem tööjõu tootlikkus, kliendikogemuse ja ettevõtte üldise tulemuslikkuse paranemine. Samuti vähendab see personali volavust, mis omakorda aitab organisatsioonil säilitada teadmisi ja kogemusi. Pühendunud töötajad on sageli avatumad uutele ideedele ja valmis panustama ettevõtte arengusse.

2023. aastal läbi viidud uuring käsitles 11 erinevat teemavaldkonda (üldine pühendumus, töö sisu ja tähendus, arengu- ja karjäärivõimalused, töökorraldus, kaugtöö, koostöö, ettevõtte juhtimine, muudatuste juhtimine, eesmärgid ja tagasiside, tasu tunnustus ja kindlustunne, tagasiside vahetule juhile). Küsitlusele vastas 171 töötajat ja RKASi üldine vastasmäär oli 79%. On hea meel tõdeda, et organisatsiooni kui terviku tulemused on Riigi Kinnisvaras väga head ja võrreldes 2022. aastaga on veelgi paranenud. Pühendumuse koondhinnang 84,1 näitab, et töötajate side nii oma töö kui organisatsiooniga on tugev. Riigi Kinnisvara kui tööandjat soovitatakse, tööõhkkond on hea ning töötajad usuvad

ettevõtte tulevikuplaanidesse. Kõige kõrgemalt hinnatakse kategooriatest kaugtöö korraldust (4,8 punkti 5 punkti skaalal), eesmärkide ja tagasiside korraldamist (4,4), töö sisu ja tähendust (4,3 punkti) ning koostööd ja töökorraldust (4,2 punkti). Tõusnud on ka hinnangud tasu, tunnustuse ja kindlustunde kategoorias (3,8 punkti) ning ettevõtte juhtimisele (4 punkti). Kõik hinnatud teemavaldkonnad on avaliku sektori keskmisest kõrgemad.

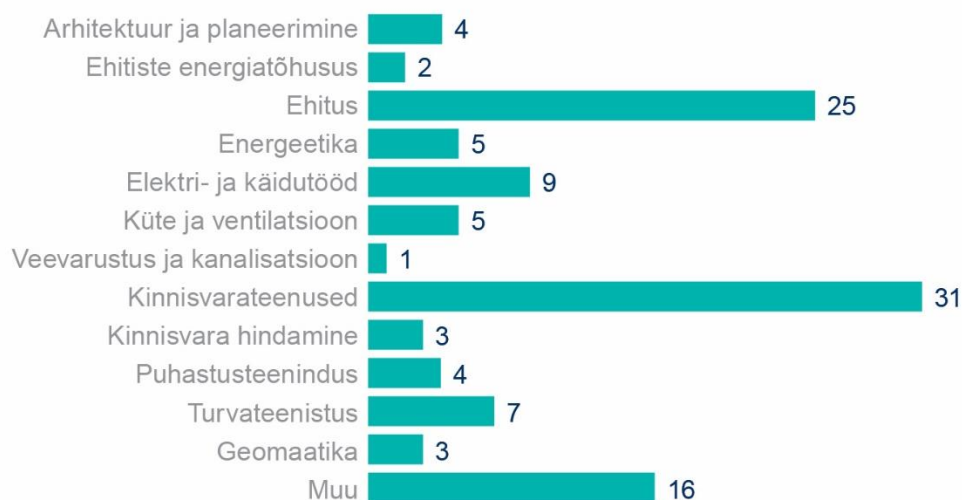
## Kompetentside arendamine

Riigi Kinnisvara personali arendamise eesmärk on tagada nii lühi- kui pikaajalises plaanis organisatsiooni strateegia ja eesmärkide elluviimiseks vajalike kompetentsidega töötajad, sealhulgas:

- järjepidev arendamine, tagamaks töötajate edukus oma tööülesannete täitmisel
- sisemise järelkasvu arendamine ning töötajate valmisoleku kasv tulemaks toime muutustega pidevalt arenevas keskkonnas.

Arendame töötajate kompetentse lähtudes ametikoha nõuetest, organisatsiooni vajadustest ja tulevikuplaanidest. 2023. aastal investeerisime oma töötajate arendus- ja koolitustegevustesse 110 tuhat eurot. Riigi Kinnisvaras on kutsetunnistustega kaetud 12 erinevat kategooriat, mis toetavad ettevõtte põhitegevusvaldkondi. RKASI töötajatele on väljastatud 47 erineva kutsestandardi osas kokku kutsetunnistusi 115. Kutsetunnistusi omab ligi 35% Riigi Kinnisvara töötajatest.

Kutsetunnistuste arv valdkondade lõikes



# Keskkond ja sotsiaalne vastutus

## Teadus- ja arendustegevuse toetamine

Kooskõlas Riigi Kinnisvara omaniku ootuste ja strateegiaga soovime jätkuvalt olla Eesti kinnisvarasektori innovatsiooni eestvedaja. Seetõttu pühendume oma igapäevatoos kolmele olulisele teemale:

- käivitame valdkonna arenguks olulisi teadus- ja arendustegevuse projekte ning arendame järjepidevat koostööd haridus- ja teadusasutustega
- keskendume oma töötajate teadmiste ja kompetentside arendamisele ning jagamisele nii ettevõtte sees kui ka välistele osapooltele
- panustame projektidesse, mis äratavad noorte ehk tuleviku tippude huvi kinnisvara- ja ehitusvaldkonna, aga ka teiste valdkonnaga erialade vastu, et Eesti kinnisvaravaldkond areneks innovaatiliselt inimkesksemaks, keskkonda säästvamaks ja tõhusamaks.

## Osalemine teadusprojektides

Riigi Kinnisvara on Life IP BuildEST projekti partner. Projekt algas 2022. aastal ja kestab 2028. aastani. Life IP BuildEST ehk renoveerimismaraton on projekt, mille käigus uuendatakse ja viiakse ellu Eesti hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia eesmärgid ning tegeletakse rohepöördega hoonete energiatõhususe ja kliimakindluse vaates. Projekti suurem eesmärk on, keskkonna ja kliima teemade tihedam seotus ehitatud keskkonna arendamisega, mis tähendab, et keskkondade loomine peab toimuma terviklikult, kestlikult ja pikka vaadet silmas pidades. Hoonete renoveerimismaratoni on otsene seos Eesti kliimapolitiika eesmärkide saavutamise ja BuildEST projektil on rohepöördes keskne koht. Üks RKASi ülesandeid selles projektis on korraldada projekteerimine ja renoveerimine kolmel suuremal näidisobjektil. 2022. aastal alustati Võru Riigimaja projekteerimisega ja 2023. aastal lisandus Haapsalu riigimaja projekteerimine. Life IP BuildEST projekti kogueelarve on ca 16,3 mln eurot, millest Euroopa institutsioonide toetus on 9,5 mln. Seda rahastab Euroopa Kliima-, Infrastruktuuri- ja Keskkonnaagentuur (CINEA) Life IP (*Integrated Projects*) programmi kaudu, mis on mõeldud keskkonna- ja kliimateetmete projektidele. Projektil on kokku 17 partnerit sh Tallinna Tehnikaülikool ning Eesti Kunstiakadeemia.

## Järelkasvu toetamine ning kinnisvara- ja ehitusvaldkonna erialade populariseerimine

2023. aasta sügisel viisime läbi hariduse edendamise eesmärgil Riigi Kinnisvara stipendiumikonkursi „Tuleviku tipud“. Meie roll Eesti suurima kinnisvaraettevõtteks on märgata, tunnustada ja toetada noori ja andekaid, kes veavad eest kvaliteetse ruumi, kinnisvara- ja ehitussektori innovatsiooni.

Stipendiumile said kandideerida kõik bakalaureuse- või rakenduskõrgharidusõppe, inseneri- või magistriõppe ning doktoriõppe tudengid Tallinna Tehnikaülikoolist, Eesti Kunstiakadeemiast, Tallinna Tehnikakõrgkoolist, Tallinna Ülikoolist, Tartu Ülikoolist ja Eesti Maaülikoolist, kelle teadustöö suund on seotud Riigi Kinnisvara tegevuseesmärkidega. 2023. aastal esitati konkursile 30 lõputööd kuuest kõrgkoolist. Stipendiumite vääriliseks hinnati kuue tudengi tööd, kellest kolm olid Tallinna Tehnikaülikoolist, kaks stipendiumi määrati Eesti Kunstiakadeemiasse ning üks läks Tallinna Tehnikakõrgkooli. Väljamakstud stipendiumite summa kokku oli 21 000 eurot. Riigi Kinnisvara on 13 aasta jooksul toetanud arendusstipendiumitega enam kui pool miljonit eurot edukaid kinnisvara – ja ehitusvaldkonna bakalaureuse-, magistri- ja doktoriõppe tudengeid.

## Hoonete keskkonnasäästlikkuse edendamine

RKAS juhatus võttis 2023. aasta juunis vastu dokumendi **“RKAS keskkonnasäästlikkuse strateegia”**, mis sisaldab eesmärgid ja konkreetseid tegevusi, et arendatav ja rajatav hoonefond oleks aasta-aastalt kestlikum.

Aasta esimeses pooles kaardistasime, kuidas käideldakse jäätmeid **töös olevate arendusprojektide ehitusplatsidel**. Kokkuvõtvalt selgus, et seis on küll hea, aga sobiv koht kinnistul ehitusjäätmete liigiti sorteerimiseks tuleb edaspidi leida juba hoone projekteerimise faasis. Selleks tuleb tõsta projekteerijate teadlikkust ja luua neile paremad võimalused koostööks ehitusettevõtetega.

Tegeldes Eesti suurima kinnisvaraportfelliga, tekib Riigi Kinnisvaral pidevalt **suures koguses vakantset kasutatud mööblit**. Selleks alustasime mööbli ringluse andmebaasi loomist ning 2024. aastal seame olulise fookuse ka kasutatud mööbli realiseerimisele.

2023. aasta esimeses pooles tõstisime RKASi infopäeval töötajate keskkonnateadlikkust **hoone olelusringi töötubades**. Aasta teises pooles toimus **keskkonnasäästlikkuse koolitus** ettevõtte töötajatele, kus tutvustasime Riigi Kinnisvara keskkonnasäästlikkuse strateegiat ning selgitasime võimalusi, kuidas igaüks saab teha oma töös keskkonnateadlikumaid valikuid.

**Juhendisse „Tehnilised nõuded mitte-eluhoonetele“ lisasime uue peatüki nr 17 - „Väliruum“.** Selle peatüki eesmärk on luua Riigi Kinnisvara poolt arendavatele hoonetele kvaliteetsem väliruum. Selleks kirjeldasime ära üldised põhimõtted, millest lähtuda projekteerimise etapis arvestades muuhulgas valdkondi nagu näiteks keskkond, kogukond, avalik ruum ja liikumine.

**Tegime juhendisse „Tehnilised nõuded mitte-eluhoonetele“ teisegi täienduse - lisa nr 8,** mis kirjeldab põhimõtteid hoonete süsiniku jalajälje arvutamiseks. Samuti täiendasime ridadega **BIM infovälju**, et CO<sub>2</sub>e arvutamine oleks võimalikult automaatne ja lihtne. 2023. aasta juulist alates on RKASi kõigi uute arendusprojektide puhul kohustuslik arvutada CO<sub>2</sub>e indeksit. Täna on see töös nii Kuressaare riigimaja kui Jõgeva METK Aretuskeskus II hoonete projektides.

2022. aastast keskendume **arhitektuurivõistluste küsimustikke koostades ka keskkonnateemadele**, et hoone arhitekte suunata võimalikult varajases staadiumis senisest veelgi tugevamalt lahendustele, mis on ajas püsivad ja kvaliteetsed. Saadud vastused võetakse kaasa projekteerimisetappi, et RKASi loodav keskkond oleks võimalikult kestlik. Kasutasime seda küsimustikku Jõgeva METK Aretuskeskus II hoonete ja Rahvusraamatukogu väliruumi võistlustel. Oluline on võimalikult varajases staadiumis arvestada tuleviku kliimaga ja võimalusega, muuta hoone funktsiooni. Sarnast süsteemi kasutatakse ka Riigi Kinnisvara **väärtuspõhistes hangetes**, kuhu lisatakse keskkonnateadlikkuse küsimusi vastavalt projekti spetsiifikale.

2023. aasta lõpus **viisime RKASi partnerid ja suurkliendid hommikuseminaridel kurssi**, mida sisaldab RKAS keskkonnasäästlikkuse strateegia ning mis on seoses sellega nende jaoks on uuel aastal muutumas.

2023. aastal toimus tihe **koostöö Kliimaministeeriumiga**, andsime oma sisendit kliimaseaduse ruumilooma töörühmas ning toetasime oma pädevustega avaliku sektori keskkonnajalajälje mudeli loomist sellisel viisil, et sel oleks suurim kasu ehitatud keskkonna emissioonide vähendamisele.

Koostöös **TalTech-i tiimiga** töötasime **BuildEST projektis**, et ajaloolise väärtusega Võru riigimaja võimalikult energiatõhusaks projekteerida. Õppisime selle projekti tulemusena, et ka selliste hoonete puhul on võimalik saavutada vastavus C-energiaklassi nõuetele.

## Avaliku ruumi väärtustamine

Riigi Kinnisvaras ASi tegevuse põhieesmärgiks on pakkuda riigile kinnisvarateenuseid ja nõustada riiki kinnisvaraga seotud teemadel. Oma tegevusega väärtustame igapäevaselt Eesti avalikku ruumi ja oleme suunanäitajad nii avalikule kui erasektorile. Kinnisvara valdkonna kompetentsikeskusena jagame oma teadmisi teenuste osutamise, nõustamise, koolituste ning tehniliste nõuete juhenditega. Riigi Kinnisvaral on üha kasvav roll riigi ruumiloomes ja ruumilise keskkonna kujundamisel. Ettevõttes on suurenenud ruumivaldkonna kompetents ja pädevus ning koostöös keskvalitsusega suudame leida parimad lahendused nii riigile kuuluvate maade väärtustamisel kui ka omavalitsuste avaliku ruumi väärtuse suurendamisel. Ruumilooma kompetentsi kasvatamisel oleme käinud õppimas lähiriikide sotsiaalorganisatsioonide tegemistest. Teeme koostööd kõrgkoolidega ning suhtleme erialaorganisatsioonidega.

Meie tegevustel on avalik mõõde ning tunneme ühiskonna ees sotsiaalset vastutust, sest kinnisvara puudutavad otsused on strateegilised, pikaajalised ning mõjutavad inimeste igapäevast heaolu aastakümneid. Oma tegevustes lähtume parimatest praktikatest, üle kahekümne aasta kestnud kogemusest ning soovist kujundada kvaliteetset töö-, teenus- ja õpikeskkonda.

Kvaliteeti tuleb arvestada igas arendustegevuse etapis. Projekti alguses tähendab see näiteks kvaliteetse projektiülesande koostamist ja ideekonkursside korraldamist avalikele objektidele; projekteerimise perioodil hõlmab see väärtuspõhiste hangete läbiviimist, vastavust ligipäätavuse nõuetele ning kunstikonkursside korraldamist kunstiteose tellimise seaduse alusel. Projekti lõppedes sisaldab see tehnosüsteemide põhjalikke komplekskatsetusi ning kliendi tagasiside kogumist ja puuduste kõrvaldamist. Nende eesmärkide saavutamiseks töötavad ettevõttes vastava kvalifikatsiooniga inimesed.

## Planeeringute korraldamine

2023. aastal õnnestus edukalt lõpule viia ning kehtestada ligi seitse aastat koostamisel olnud detailplaneering Tallinna kesklinnas asuvatele Endla 13, Endla 9, Lökke 3a ja Lökke 5 kinnistutele planeeritud Tõnismäe Riigigümnaasiumi ehitamiseks. Ehitusõigus kehtestati 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ning kuni 10 000m<sup>2</sup> maapealse suletud brutopindalaga ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Aktiivses detailplaneeringute koostamise faasis on jätkuvalt Tartu linnas asuva Näituse 6, J. Liivi 3//5 ja J. Liivi 7 kinnistute ning lähiala detailplaneering ning Tallinna linnas asuvate kinnistute Liivalaia 24, Marja 4, Paldiski mnt 245, Rahumäe tee 6 ning Ädala 25 ja lähiala detailplaneeringud. Detailplaneeringute valmimisel tekkivad uued võimalused kas riigile vajalike ja tänapäeva nõuetele vastavate hoonete rajamiseks või vara väärtustamise kaudu riigile lisatulu teenimiseks.

## Hoonete ligipääsetavuse tagamine

Rajades uusi tegevuskeskkondi, tuleb alati arvestada nende ligipääsetavusega. Vabariigi Valitsus on panustanud hoonete ligipääsetavuse tagamisele ja 2019. aastal loodi ligipääsetavuse rakkerühm, mille ülesandeks oli selgitada välja ligipääsetavuse olukord ja probleemid kõikides olulisemates elukeskkonna ning ühiskonna aspektides, sh ligipääs avaliku sektori hoonetele ja asutustele või kogu avalikule ruumile ja selle eri osadele. Riigi Kinnisvara osales aktiivselt rakkerühma töös ning on ka omalt poolt panustanud, et riigi omandis olevad hooned oleksid kasutatavad kõigile ühiskonna liikmetele.

Rakkerühma töös osalemise järgselt töötasime välja rida lahendusi ning lisasime nende kirjeldamiseks ligipääsetavust käsitleva peatüki juhendisse „Tehnilised nõuded mitmele hoonetele“.

Kõik hooned peavad olema ehitatud läbimõeldult, et ruumid ning seal pakutavad teenused toetavad ruumis tehtavaid tegevusi ning on sealjuures loogiliselt ja mugavalt kasutatavad kõigile inimestele. Seega ligipääsetavus laiemalt tähendab kõikide inimeste ja organisatsioonide vajadustega arvestamist. Kui hoone projekteerimisest alates pööratakse ligipääsetavusele piisavalt tähelepanu, ei ole vaja hilisemaid lisainvesteeringuid nõuete täitmiseks.

Ligipääsetavus algab loogilisest ruumilahendusest ning seda toetavast viidandusest tagamaks, et inimene leiab õige ruumi ilma kõrvalise abita. Lisaks keskkonnagraafikale peab arvestama, et ruumide paigutus ei ole ainult sisearhitektuuri lahendus vaid tuleb läbi mõelda, mis ülesandeid soovivad ruumi kasutajad täita ning kuidas liigutakse ruumist ruumi. Sisearhitektuurne lahendus peab alati toetama ruumis tegutsejat, olema osa töö- ja teenuskeskkonnast. Sellepärast on ka ligipääsetavus oluline osa teenusest ja tulemuste saavutamisest.

## Muinsuskaitse ja arhitektuuripärandi hoidmine

Kestva ja teadliku arhitektuurilise ja kultuurilise ruumi säilitamiseks on oluline investeerida pärandisse. Suurem osa praegusest pärandist on „pärand“ sellepärast, et objekti ehitusest möödunud teatud aeg. Aja möödudes lisandub järjest hooned pärandinimekirja juurde. Siin on RKASil huvitav positsioon, sest kindlasti on meie kinnisvaraportfellis mõni hoone, mis hetkel ei ole pärandina kirjas, kuid muutub selleks teatud aja möödudes. Pärandi puhul on ka huvitav keskkonnasäästlikkuse mõõde – neid ei „uus-ehitata“ vaid renoveeritakse/restaureeritakse, mis omakorda tähendab ehituse mahu puhul väiksemat süsinikujalajälge. Ka ligi nullenergia saavutamine ei tohiks olla võimatu. Siin on potentsiaali RKASi ja Muinsuskaitseametiga põhjalikuma koostöö, mitte vaid muinsuskaitse eritingimuste jms seonduva tellimisel vaid just riigi pärandhoonete haldamise ja kasutus-/restaureerimisplaanide koostamisel ja suurema pildi loomisel. Näiteks kaitsealune Võru riigimaja hoone saab B-energiaklassi hoone projekteerijate ja BuildEST projektmeeskonna koostöö tulemusena, samal ajal kui riiklik energiatõhususe nõue kaitsealustele hoonetele on renoveerimisjärgselt energiaklass D.

Läbi põhjalikuma koostöö loodame ka restaureerimisse sisse viia uuendusi, mis ehk varasemalt on osutunud võimatuks. RKAS riigimajade programmi kuuluvad mitmed linnasüdametes olevad hooned, mis renoveerimise järgselt väärtustavad enam juba olemasolevat, sealjuures hoonetes endas on tihti tegevuspõhine kontori põhimõte. See aitab märkimisväärselt vähendada hoonetele kuluvaid ressursse – näiteks kütmise, elektri, jäätmete ja puhastamise valdkondades.

Alates 2015. aastast on RKAS esindaja kuulunud riigi muinsuskaitse nõukokku, mille ettepanekud ja seisukohad on Muinsuskaitseameti ja kohalike omavalitsuste muinsuskaitsetöö kavandamise ning muinsuskaitse põhimõtete väljatöötamise soovituslikuks aluseks.

2023. aastal teostati remonttöid 68 muinsuskaitse all olevas või muinsuskaitsealal asuval hoonel. Tööde käigus parendati või säilitati hoonete seisukorda. Võrreldes 2022. aastaga on selliste hoonete arv kaks korda suurenenud. Tööde kogumaksumus oli 4,1 mln eurot. Seega on kasv võrreldes 2022. aastaga üle kahe korra.

RKASi omandis olevatest muinsuskaitse all olevatest hoonetest valmisid restaureerimistööd Valgas Kesk 12 ja Kuressaares, Lossi tn 2. Tööd jätkuvad Paides, Tallinna tn 18 ning Tallinnas, Kiriku plats 1. Nende objektide valminud ja kavandatavad investeeringud kokku on 37,7 mln eurot.

Teenusprojektina on endiselt töös Eesti Rahvusraamatukogu restaureerimine, mis valmib 2025. aastal. Hoone võeti kultuurimälestisena kaitse alla 2018. aastal.

## Arhitektuur ja kunsti tellimine

Riigi Kinnisvara tegevustel on avalik mõõde ning seetõttu kõrgendatud avalik huvi. Kõik RKASi uusarenduste projektid saavad alguse arhitektuurivõistlusest, mille tulemusel valib žürii välja parima ideekavandi, mis vastab kõige enam koostatud lähteülesande tingimustele.

Eestis kehtib alates 2011. aastast kunstiteoste tellimise seadus, mille eesmärgiks on avaliku otstarbega hoone ehitamise lahutamatu osaks oleva hoonega sobiva kunstiteose või -teoste tellimine. Küsisime hiljuti meie partneritelt tagasisidet, mida nad arvavad kunstiteoste tellimise seaduse põhimõttest.



**Metallikunstnik Ihan Toomik:** On väga *Valga kohtu- ja riigimaja*

oluline, et selline seadus on olemas. See

aitab Eesti kunstnike loomingut nähtavamaks teha ja annab kunstnikele ülimalt väärtusliku võimaluse eneseteostuseks.

**Graafik ja maalikunstnik Jenny Grönholm ning skulptor ja animatsiooni kunstnik Jass Kaselaan:** Arvame et tegemist on ainuõige põhimõttega – kunst peaks kuuluma ka avalikku ruumi, mitte üksnes galeriidesse, muuseumidesse või kunsthuviliste koju.

**Kunstnik Mai Sööt-Arslan:** See on suurepärane võimalus kunstnike, kunsti ja avaliku ruumi sidumiseks. Hea võimalus kunstnikele suuremahulisi ja nähtavaid projekte teha ja kõigile paeluv võimalus avalikes ruumides kohaspetsiifiliselt loodud kunsti kohata. Tõsi, konkursil osalemine on päris mahukas töö, aega ja ka raha nõudev ning võidu võimalus ei ole suur. Küll aga on võidu korral tasu korralik. Selliseid võimalusi on kunstnikele väga vähe ja hindan seda.

## Energiatarbimine ja -tõhusus

RKASi üheks prioriteediks on energiatarbimise vähendamine ja energiatõhususe suurendamine. Hoone energiatõhususe all mõtleme energiahulka, mis on vajalik hoone kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks. Siia loetellu lisandub veel peamiselt kasutajast sõltuv energiakasutus (nt köögi- ja kontoritehnika).

Vähendame hoonete energiakasutusest tulenevat keskkonnamõju remonttööde, regulaarse energiakasutuse jälgimise ja kiire ülekuludele reageerimisega ning hoone kasutaja teadlikkuse tõstmisega. Uusarendustel ja mahukamatel rekonstrueerimistel täidame õigusaktides kehtestatud energiatõhususe miinimumnõudeid. Uusarendused kavandatakse energiatõhususe klassi A, olulised rekonstrueerimised vähemalt klassi C.

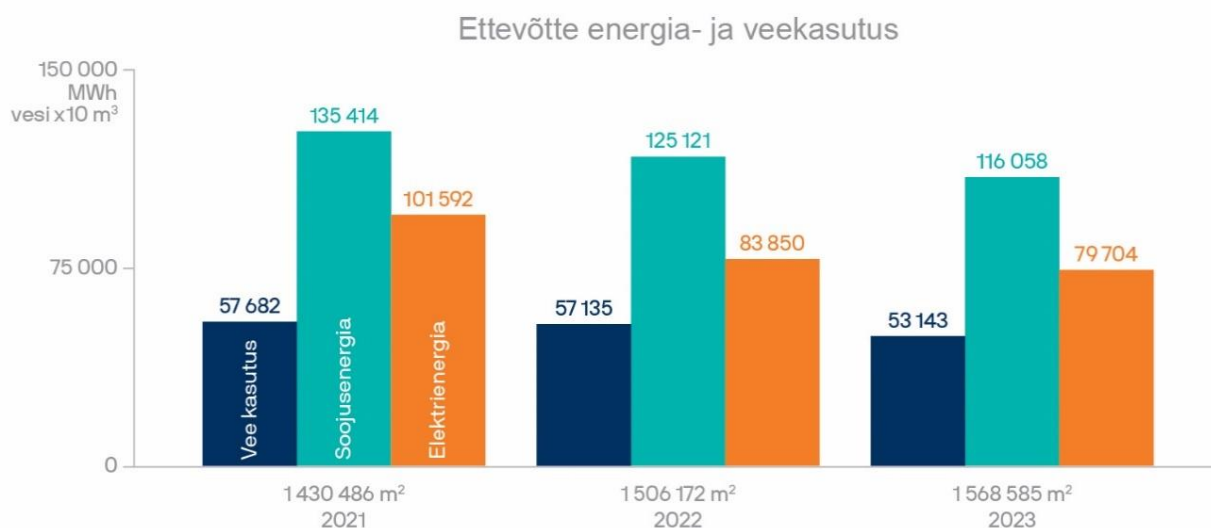
Energiatarbimist ja -tõhusust suuname juhiste ja tegevustega alates kinnisvara põrandapinna optimeerimisest (arvestades kasutaja vajadusi), arendamisest, ehitamisest ja haldamisest ning lõpetades hooldamise ja vara portfelli väljumisega (vara müügiga).

## Energia- ja veekasutus

RKAS jälgib regulaarselt hoonete energia- ja veekasutust, analüüsib andmeid ning töötab välja meetmed tarbimise stabiliseerimiseks ja vähendamiseks.

RKASI tarbimine organisatsioonina on marginaalne, moodustades organisatsioonivälisest tarimisest ca 1%. Organisatsioonivälise tarimise all mõistame oma kinnisvaraportfelli energia- ja veekasutust, mida mõjutavad otseselt meie kliendid ja koostööpartnerid, kelle mõju saame suunata teadlikkuse tõstmise, pinnaoptimeerimise, optimeeritud tehnosüsteemide käidu ning energiatõhususele suunatud remonttööde abil.

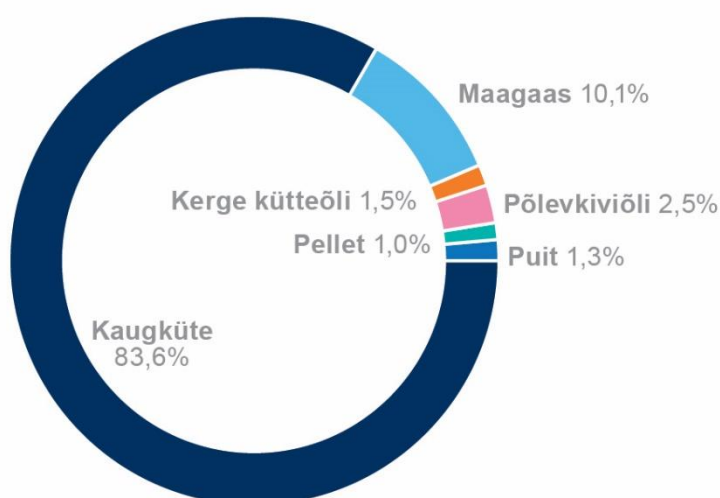
Järgneval graafikul on esitatud RKASI haldus- ja lepingulise portfelli viimase kolme aasta energia- ja veekasutuse näitajad võrrelduna portfelli kasvuga.



## Soojusenergia

RKASI portfellis kasutatakse hoonete soojaga varustamisel valdavalt kaugkütet. Lokaalselt toodetud soojusenergia jaotus erinevate energiaallikate lõikes (sh taastuvad nagu pellet, puit) on järgmine:

Soojusvarustuse suhteline jaotus

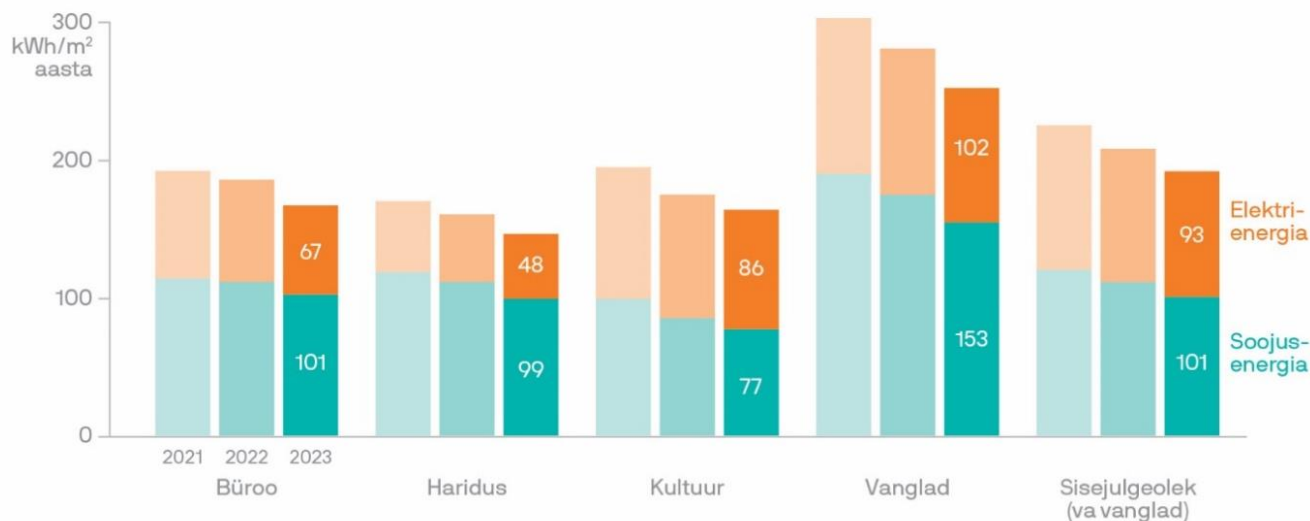


## Elektrienergia

2022. aastal kasutatud kogu elektrienergia osteti RKASi energiaportfellile börsihinnaga. RKASi hallatavatel hoonetel on 2023. aasta lõpu seisuga paigaldatud 936 kW elektrit tootvaid PV paneele.

RKASi haldus- ja lepingulises portfellis on erineva kasutusprofiili ja otstarbega kinnistuid ja hooneid, mida on võimalik jagada viide gruppi: büroo, sisejulgeolek, vanglad, haridus- ja kultuurihooned. Energia- ja veetarbimise intensiivsust iseloomustab erikasutus, mille dünaamika on nähtav järgmistel graafikutel.

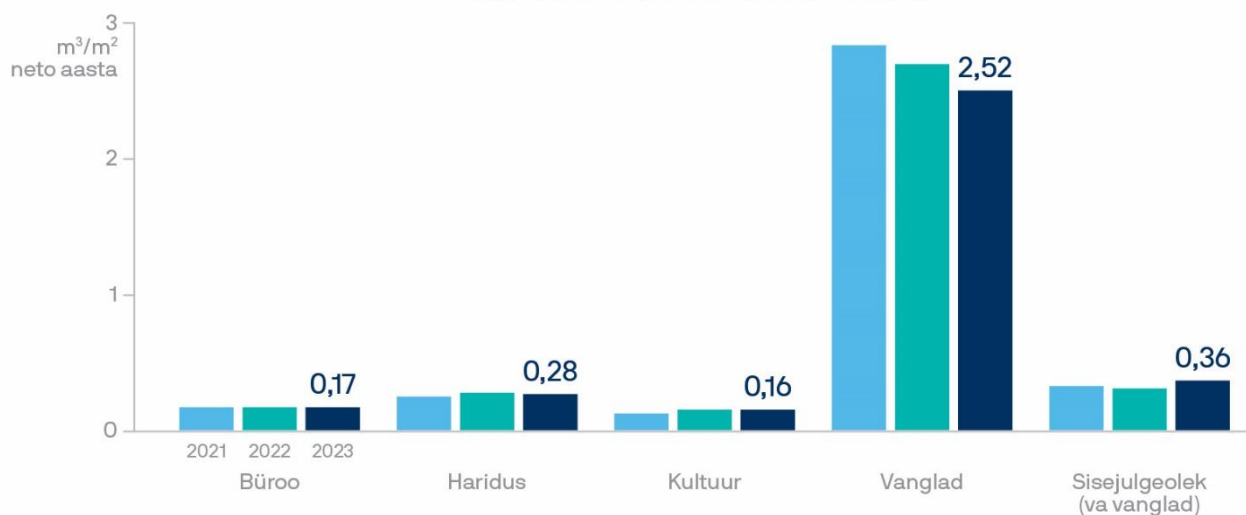
Energia erikasutus vastavalt hoone tüübile



## Vee erikasutus

Jälgime energiakasutust regulaarselt, korraldame tehnohooldust ning viime läbi mitmeid energiatõhusust parandavaid remonttöid, et vähendada ja stabiliseerida energia- ja veekasutust. Pidev jälgimine ja järjepidev parendustöö aitab vähendada energia ja vee liigtarbimist ning tõsta hoonete sisekliima kvaliteeti.

Vee erikasutus vastavalt hoone tüübile



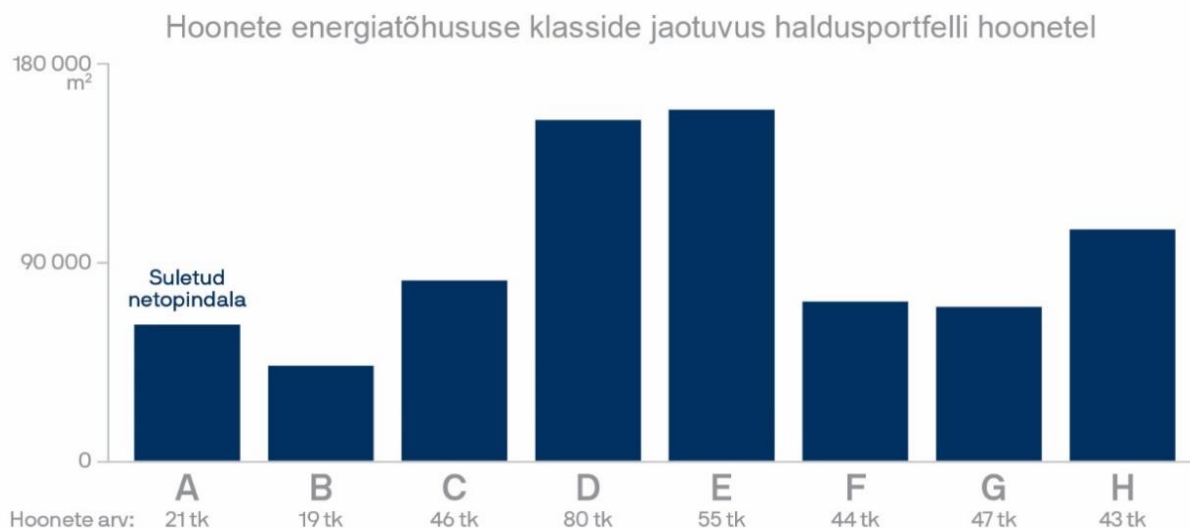
## Energiamärgised

Energiamärgis annab ülevaate hoone energiatõhususest ja kasutusintensiivsusest (klass A energiamärgisega hooned on suurima energiatõhususega ning klass H märgisega tarbivad enim). Energiamärgise klass on indikatsiooniks hoonete tehnilisest olukorrast ja kasutaja kasutusharjumustest. RKAS kaardistab hoonete andmeid järjepidevalt ning ajakohastab, koostab ja väljastab hoonetele energiamärgiseid.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tulenevalt peab hoone energiamärgise klass olema vähemalt C või parem, et see vastaks energiatõhususe miinimumnõuetele. Energiamärgise klass C nõue kehtib oluliselt rekonstrueeritavale, klass B uushoonele, mille puhul pole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt võimalik rajada lokaalset taastuenergiat tootvat süsteemi (näiteks PV-parki), klass A kõigile ülejäänud (piiranguteta) uushoonele. RKASi arendatavad uusarendused on kõik kavandatud energiamärgise klass A hooneteks.

### Ülevaade Riigi Kinnisvara haldusportfelli hoonete energiatõhususest

RKASi haldusportfelli kuuluvad kinnistud ja hooned, mis kuuluvad RKASile, on kaetud üürilepingutega ja on tavapärase kasutuses. Alljärgneval joonisel on esitatud haldusportfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus, millele kohaldub ehitusseadustiku peatükk 7 (Hoone energiatõhusus) nõuded. Haldusportfellis olevate hoonete valimis ei ole hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (st. erinevad miljö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). Haldusportfellis olevast 729 hoonest on 403 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik. Joonisel on näidatud haldusportfelli hoonete energiatõhususe klasside jaotus (vastava klassi hoonete arv ja summeeritud suletud netopind).



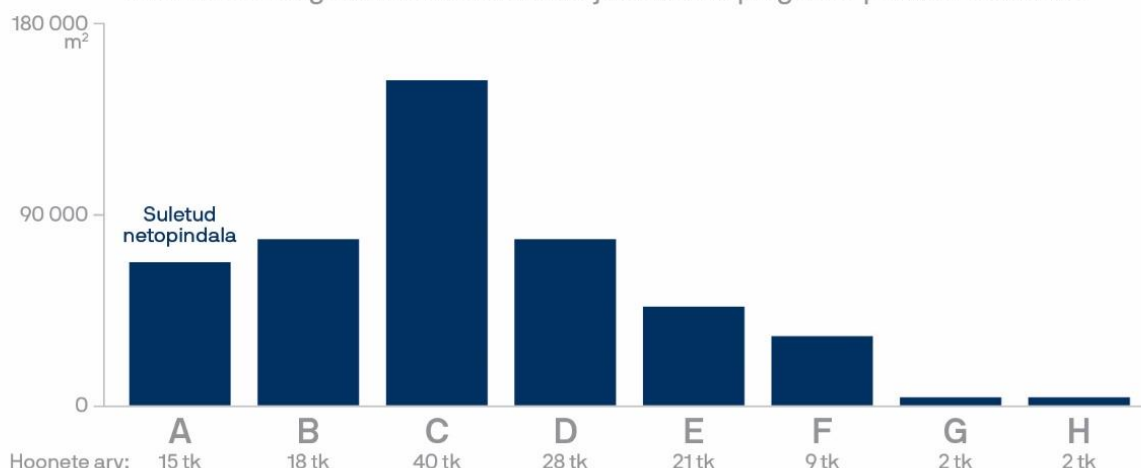
Jooniselt näeb, et vähemalt energiatõhususe klass C (miinimumnõue hoone olulisel rekonstrueerimisel) energiatõhususe miinimumnõuetele vastab 86 hoonet (24%) ning 264 (76%) ei vasta. Kui võtta arvesse märgiseta hooned ja eeldada, et antud hooned ei vasta vähemalt energiatõhususe klass C (energiatõhususe miinimumnõuetele), vastab energiatõhususe miinimumnõuetele 21% haldusportfellis olevatest märgise kohustusega hoonetest.

### Ülevaade Riigi Kinnisvara lepingulise portfelli hoonete energiatõhususest

RKASi lepingulises portfellis on kinnistud ja hooned, mis ei kuulu Riigi Kinnisvarale ja kus RKAS osutab haldusteenust lepingu alusel.

Kõigi lepingulises portfellis olevate hoonete energiamärgiste jaotus, millele kohaldub ehitusseadustiku peatükk 7 (Hoone energiatõhusus) nõuded, on esitatud alljärgneval joonisel. Lepingulises portfellis olevatest hoonetest on välja arvatud hooned, millele energiatõhususe nõuded ei kohaldu (st. erinevad miljö- ja kultuuriväärtuslikud hooned, sisekliima tagamiseta hooned). Kokku on lepingulises portfellis olevast 317 hoonest 227 sellised, millele energiamärgis on kohustuslik. Joonisel on näidatud lepingulise portfelli hoonete energiatõhususe klasside jaotus (vastava klassi hoonete arv ja summeeritud suletud netopind).

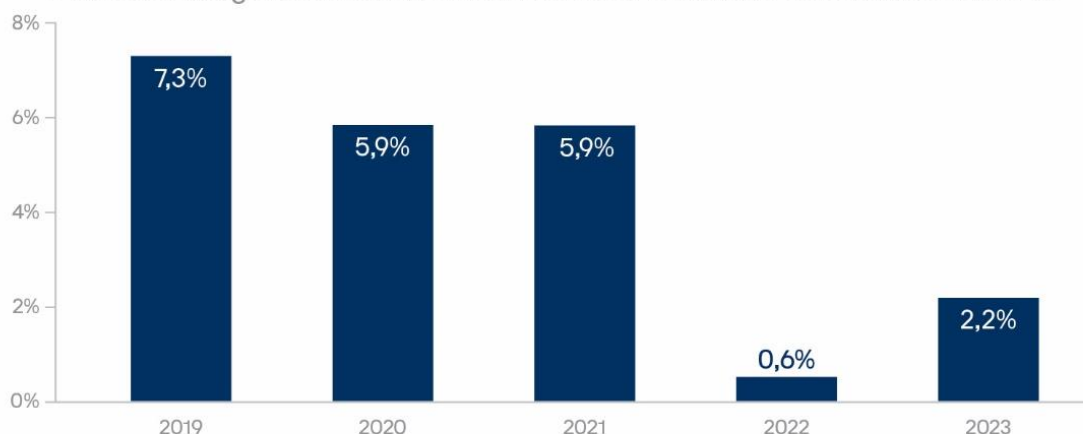
Hoonete energiatõhususe klasside jaotuvus lepingulise portfelli hoonetel



Hoonetest, millele on väljastatud energiamärgis, vastab vähemalt energiatõhususe klassi C (miinimumnõue hoone olulisel rekonstrueerimisel) energiatõhususe miinimumnõuetele 73 hoonet (54%) ning 62 (46%) ei vasta. Kui võtta arvesse ka 92 märgiseta hoonet ja eeldada, et antud hooned ei vasta vähemalt energiatõhususe klassile C (energiatõhususe miinimumnõuetele), vastab energiatõhususe miinimumnõuetele 32% lepingulises portfellis olevatest hoonetest.

Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivi (2012/27/EL) ühe kohustusena peab iga liikmesriik igal aastal vähemalt 3% keskvalitsuse kasutuses olevatest hoonetest viima nõuetele vastavaks ehk rekonstrueerima vähemalt energiatõhususe klass C nõuetele vastavaks. Jälgime selle kohustuse täitmist varaportfellis ning uurime igal aastal teostatud parendustööde mõju energiatõhususele. Üldjuhul oleme viimastel aastatel energiatõhususe miinimumnõuetele (vähemalt klass C või parem) üle viinud oma portfelist enam kui 3% ja toetanud omalt poolt energiatõhususe direktiivi (2012/27/EL) nõude täitmist keskvalitsuse hoonete portfelliga. 2023.aastal oli üleviimise määr 2,22%. Viimase kolme aasta keskmine üleviimise määr on alla 3% eesmärgi, olles 2,9 %.

Hoonete energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks rekonstrueerimise %



2022. aastal startis pilootprojekt digioperaatorteenuse (DO) väärtuse hindamiseks. Digioperaatorteenuse hankimise eesmärk on teostada valitud hoonetel pideva jälgimisteenusena tarkvarapõhist hooneautomaatikasüsteemi juhtimist ja veatuvastust.

Hankes aktiivsete hoonete elektri- ja soojusenergia tarve muutus võrdluses 2022. aastaga vastavalt -11,9 ja -15,9%. See hinnang sisaldab ka perioodi jaanuarist maini, mil digioperaatorteenus ei olnud 2022. aastal aktiveeritud. Võrreldes aktiivset digioperaatorteenuse perioodi 2022. aastal juunist detsembrini. ja 2023. aasta vastavat perioodi, oli hoonete elektri- ja soojusenergia tarbe muutus vastavalt -7,1 ja -3,6%.

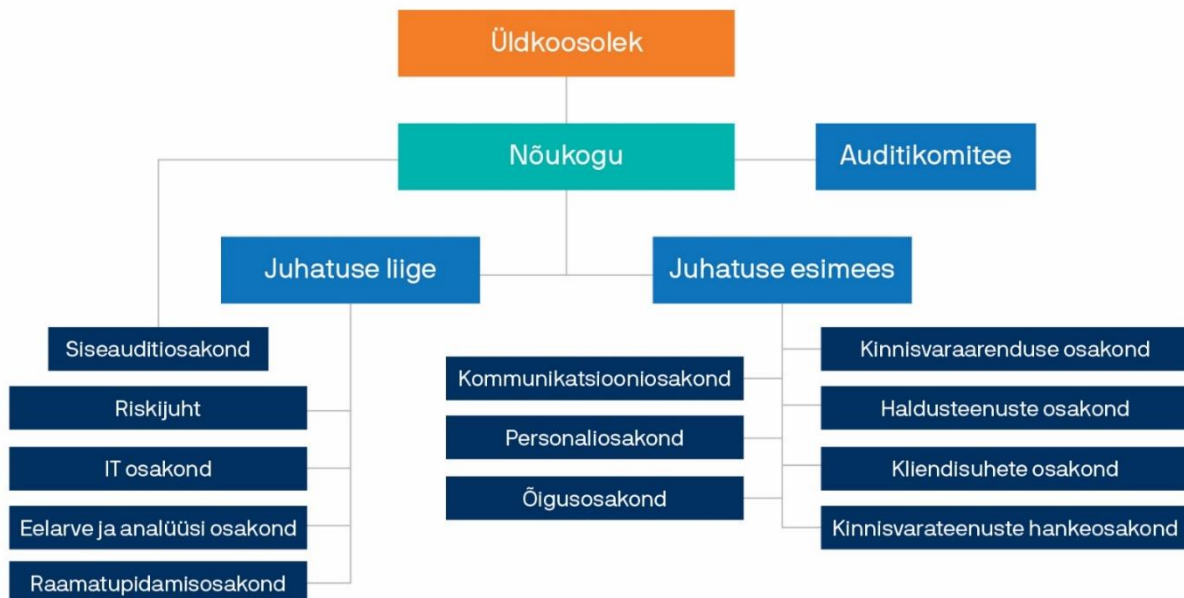
DO teenuse otsest mõju energiasäästule on keeruline määrata, kuna teenusepakkuja ei too üheselt välja DO teenuse raames rakendatud meetmete mõju energiatarbimisele. Olukorra ilmetamiseks sobib hästi kogu haldus ja lepingulise portfelli elektri- ja soojusenergia tarbimise muut 2023. aasta võrdluses 2022. aastaga, olles vastavalt -5,4 ja -3,2 %.

2024. aastal on kavas jätkata DO teenusega, kevadel lisandub DO teenus 16 haridushoonele.

# Juhtimine

## Organisatsiooni juhtimine

Riigi Kinnisvara ASi aktsionär on 100% Eesti Vabariik ning aktsiakapital seisuga 31.12.2023 oli 261,4 mln eurot. Aktsiaid valitseb Rahandusministeerium ning üldkoosoleku rollis on rahandusminister. Ettevõtte juhtorganite töökorraldus ning tegevuse eesmärgid on sätestatud põhikirjas ja muudes ettevõtte tegevust reguleerivates dokumentides. Riigi äriühinguna lähtub RKAS oma tegevuses nii riigivaraseaduse kui ka äriseadustiku nõuetest.



## Hea Ühingujuhtimise Tava

Riigi Kinnisvaral kui riigi äriühingul on tulenevalt riigivaraseadusest ja põhikirjast kohustus järgida teabe avaldamisel Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) ning kirjeldada selle järgimist majandusaasta aruande koosseisus. RKAS on 100% riigile kuuluv äriühing ja selle asutajaõiguste teostajaks on Vabariigi Valitsuse poolt määratud Rahandusministeerium. Sellest on tingitud mõned iseärasused ja erandid juhtimises üldkoosoleku ja nõukogu tasandil, mis on välja toodud selles aruandes.

### Üldkoosolek

Aktsionäride üldkoosolek on RKASi kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on äriseadustiku § 298 lõikes 1 ja muude seaduses nimetatud küsimuste otsustamine.

Üldkoosoleku kokkukutsumise otsustab ja korraldab juhatus vastavalt seaduse nõuetele. Üldkoosoleku päevakorra kinnitab nõukogu. Üldkoosoleku otsused avalikustatakse RKASi veebilehel viie tööpäeva jooksul otsuse tegemisest arvates, järgides seaduses sätestatud.

RKAS ei järgi alljärgnevaid üldkoosoleku korraldamisega seonduvaid HÜTi punkte:

- p 1.2.1 – üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel
- p 1.2.3 – samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav
- p 1.2.4 – mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta

- p 1.3.3 – emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet)
- 2023. aastal tegi üldkoosolek 11 otsust, mis on avaldatud aadressil [www.rkas.ee](http://www.rkas.ee).

## Juhatus ja juhtkond

Juhatus on Riigi Kinnisvara AS-i juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni viis liiget. Juhatusel liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni viieks aastaks. 2023. aastal kuulusid juhatusse Kati Kusmin (kuni 05.12.2023), Janek Lepp ja Tarmo Leppoja (alates 01.11.2023 juhatusel liige, alates 06.12.2023 juhatusel esimees). Aruande koostamise hetkel on RKASi juhatus kaheliikmeline. 2023. aastal toimus 89 juhatusel koosolekut.

Juhatusel liikmete ülesanded ja tasu on määratletud sõlmitud teenistuslepingus. Ühe majandusaasta jooksul on RKASi nõukogu otsusel juhatusel liikmele tulemuslikkuse eest makstavate täiendavate tasude piirmääraks juhatusel liikmele eelmisel majandusaastal makstud neljakordne keskmine kuutasu. Juhatusel liikme tagasikutsumisel nõukogu algatusel enne juhatusel liikme volituste tähtaja möödumist maksab RKAS juhatusel liikmele ühekordse hüvitisena lahkumishüvitist tagasikutsumise ajal kehtiva juhatusel liikme kolme kuu tasu ulatuses.

2023. aasta jooksul on arvestatud juhatusel liikmetele tasusid, mis sisaldavad nii põhitasu, isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist, puhkusekompensatsiooni kui ka 2022. aasta eesmärkide täitmise eest nõukogu poolt määratud tulemustasu kokku järgmiselt: Kati Kusmin 147028 eurot, Janek Lepp 101000 eurot, Tarmo Leppoja 19600 eurot.

## Nõukogu

Vabariigi Valitsus on moodustanud riigi osalusel äriühingute nõukogu liikmete nimetamisega seotud ettepanekute tegemiseks nimetamiskomitee, kelle ülesandeks on teha ettepanekud äriühingu üldkoosolekule ehk vastavat äriühingut valitsevale ministri nõukogu liikmete valimiseks ja tagasikutsumiseks, nõukogu liikmete arvu ja makstava tasu kohta.

Nõukogu planeerib RKASi tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatusel tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusel korraldusi ettevõtte juhtimise korraldamiseks. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatusel koostatud investeeringute kava ja aastaeelarve vastuvõtmise üle.

Põhikirja kohaselt on nõukogul kolm kuni viis liiget. Nõukogu liikmeid nimetab ja kutsub ametist tagasi üldkoosolek. Nõukogu liige nimetatakse ametisse kuni kolmeks aastaks. Nõukogu tegevust korraldab nõukogu esimees. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt aruandeperioodi alguses kinnitatud tööplaanile, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. 2023. aastal pidas nõukogu kokku seitse koosolekut. Alates 12.06.2017 on nõukogu esimehe tasu ainuaktsionäri otsusega 1000 eurot kuus, liikme tasu 500 eurot kuus. Nõukogu liikmete tasusid makstakse igakuiselt ning arvestatud tasust arvatakse maha seadusega ettenähtud maksud. Lahkumishüvitisi või muid makstavaid hüvesid nõukogu liikmetele ei ole ette nähtud.

2023. aastal kuulusid nõukokku Sulev Luiga (nõukogu esimees, kuni 11.06.2023), Tõnu Toompark (kuni 11.06.2023), Kaie Karniol (kuni 11.06.2023), Norman Aas. Alates 01.01.2023 kuulub ettevõtte nõukokku Pärt-Eo Rannap ning alates 12.06.2023 Kaido Padar (nõukogu esimees) ja Eve Murumaa.

2023. aastal maksti nõukogu liikmetele tasusid järgmiselt: Sulev Luiga (nõukogu esimees) 5333 eurot, Tõnu Toompark 2667 eurot, Kaie Karniol 2667 eurot, Norman Aas 6000 eurot, Pärt-Eo Rannap 6000 eurot, Kaido Padar (nõukogu esimees) 6667 eurot ja Eve Murumaa 3333 eurot.

## Auditikomitee

Auditikomitee ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalvega seotud küsimustes. Komitee teostab järelevalvet raamatupidamise korraldamise, finantseelarve ja aruannete koostamise ja kinnitamise, finantsriskide juhtimise, raamatupidamise aastaaruande ja audiitorikontrolli protsessi, sisekontrollisüsteemi toimimise ning tegevuse seaduslikkuse üle.

Ettevõtte auditikomitee on kolmeliikmeline. Komitee liige määratakse kolmeks aastaks, kuid nõukogu otsusel võib komitee liikme enne volituste tähtaja lõppu tagasi kutsuda. Auditikomitee koosolekud toimuvad mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul, 2023. aastal toimus kuus koosolekut. Oma ülesannete täitmisel teeb komitee koostööd nõukogu, juhatusel, siseaudiitorite, audiitorite ning vajadusel ettevõtteväliste ekspertidega.

Mitte nõukogu liikmest auditikomitee liige saab tasu, mis vastab 75% RKASi nõukogu liikmele määratud kuutasust ja mitte nõukogu liikmest esimees saab 100% RKASi nõukogu liikmele määratud kuutasust. Nõukogu liikmest

auditikomitee liige saab auditikomitee koosoleku toimumise kuu täiendavaks tasuks 133 eurot komitee esimehele ja 88 eurot komitee liikmele.

2023. aastal kuulusid komiteesse Taavi Saat (esimees, nõukogu väline liige), Marianne Paas (nõukogu väline liige, kuni 28.09.2023), Kaie Karniol (kuni 28.09.2023), Piret Kustasson-Seilmaa (nõukogu väline liige, alates 29.09.2023) ja Norman Aas (alates 29.09.2023).

Auditikomitee liikmetele makstud tasud 2023. aastal: Taavi Saat 6 000 eurot, Marianne Paas 3 375 eurot, Kaie Karniol 352 eurot, Piret Kustasson-Seilmaa 1 125 eurot ja Norman Aas 176 eurot.

## Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatuse teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõttele seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske.

## Teabe avaldamine

Riigi Kinnisvara veebilehel [www.rkas.ee](http://www.rkas.ee) on välja toodud andmed ja info, mis kuuluvad õigusaktidest tulenevalt avaldamisele. Veebilehel on esitatud majandusaasta aruanded, üldkoosoleku otsused, majandustulemused, tegevusnäitajad, põhitegevuse ülevaade, struktuur, strateegia kokkuvõtte, uudised ja teated ning muu informatsioon, mis on üldsusele vajalik. Veebilehel olevat informatsiooni (sh uudiseid ja teateid) uuendatakse pidevalt.

## Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte raamatupidamisaruanded koostatakse Eesti finantsaruandluse standardite alusel. Audiitori valikul lähtub ettevõtte audiitori sõltumusest, pädevusest, usaldusväärsusest ning tema teenuse hinnast. Audiitorteenus tellitakse riigihangete seadusest juhindudes. Juhatuse koostatud 2023. majandusaasta aruannet auditeerib audiitorfirma AS PricewaterhouseCoopers. RKASi juhatuse avalikustab lisaks majandusaasta aruandele ettevõtte veebilehel [www.rkas.ee](http://www.rkas.ee) regulaarselt ka kvartaalseid auditeerimata vahearuanded. Majandusaasta I ja III kvartali kasumiaruande, bilansi ja rahavoogude aruande avalikustatakse hiljemalt kvartalile järgneva kuu lõpuks, majandusaasta II ja IV kvartali kasumiaruande, bilansi ja rahavoogude aruande kahe kuu jooksul pärast kvartali lõppemist. Üldkoosolekule esitatakse kinnitamiseks majandusaasta aruanne, mille on allkirjastanud juhatuse ja nõukogu liikmed.

## Kvaliteedijuhtimine

Riigi Kinnisvara rakendab ISO 9001 (kvaliteedijuhtimine) ja ISO 14001 (keskkonnajuhtimine) standarditele vastavat juhtimissüsteemi. Juhtimissüsteem katab kõiki RKASi tegevusvaldkondi, so kinnisvara haldamine ja hooldamine, kinnisvara arendamine ja -investeeringud, kinnisvara ost, müük ja üürile andmine ning projekti juhtimine. Kvaliteedipoliitika annab suuna omaniku ootuste ja ettevõtte eesmärkide täitmiseks kliendi, koostööpartnerite ja töötajate rahulolu kaudu.

## Riigi Kinnisvara kvaliteedijuhtimise põhimõtted

- Oleme riigiasutustele kinnisvarakeskkonna ja -teenuse kompetentsikeskus.
- Tagame kinnisvara hea kvaliteedi, energiatõhususe, vastutustundliku haldamise ja seadusest tulenevate nõuete täimise.
- Panustame, et tagada riigiasutuste ülesannete iseloomust lähtuv optimaalne, efektiivne ja kestlik kinnisvaralahendus ja -teenused.
- Pakume riigiasutustele lahendusi pinnakasutuse optimeerimiseks, et parendada riigiasutuste tegevuste kuluefektiivsust ja jätkusuutlikkust.
- Arendame ja rakendame kaasaegseid ehitus- ja kinnisvara korrashoiu meetodikaid.
- Teenuste ja asjade hankimisel lähtume rahaliste vahendite majanduslikult parimast kasutamisest, sh kestlikkusest ja vastutustundlikkusest.

Seirame kasutatavaid ressursse ning rakendatud tegevusi, et optimeerida kulusid, suurendada tulemuslikkust ja edendada vastutustundlikku käitumist.

Keskkonnapoliitika annab suuna säästlikule ressursside kasutamisele ning on osaks meie vastutustundlikust käitumisest. Keskkonna- ja energiasäästu tegevuste planeerimisel ja elluviimisel arvestame majanduslikku põhjendatust.

## Riigi Kinnisvara keskkonna- ja energiasäästu juhtimise põhimõtted

**Ohutu ja puhas kinnisvarakeskkond.** Loomme meetmed ohutu ja sotsiaalselt vastutustundliku kinnisvarakeskkonna tagamiseks (sh sisekliima, ruumide puhtus ja viimistlusmaterjalide kasutus).

**Energiatõhusus.** Vähendame hoonete energia kasutamisest tingitud keskkonnamõju tõhusama ressursside juhtimise kaudu, täidame õigusaktidest tulenevaid nõudeid ning optimeerime energiakulusid.

**Vesi.** Vähendame veekasutusest tulenevat keskkonnamõju ja kulusid tõhusama ressursside kasutamise kaudu.

**Jäätmekäitlus.** Optimeerime jäätmekäitlusega seotud kulud. Teostame jäätmekäitlust hea tava kohaselt ning lähtume põhimõttest, et jäätmed on ressurss. Tõstame oma klientide teadlikkust jäätmekäitluse teemal.

**Heitmed õhus.** Monitoorime õhku eralduvaid heitmeid eesmärgiga tuvastada heitmete vähendamise võimalusi, vähendada keskkonna saastamist ja leida võimalusi kulude optimeerimiseks.

**Hanked.** Hangete korraldamisele läheneme keskkonnasäästlikult, jätkusuutlikult ja kuluefektiivselt (nt ühishanked, keskkonnahoidlikud riigihanked, väärtuspõhised hanked).

**Ehitus ja remont.** Hoonete ehitamisel, rekonstrueerimisel ja remontimisel lähtume energiatõhususe, keskkonnasäästlikkuse ja jätkusuutlikkuse printsiipidest, tagades tervisliku ja puhta kinnisvarakeskkonna. Projekteerimisel ja projektdokumentatsiooni hindamisel lähtume keskkonnamärgise kriteeriumitest (nt rohemärgis).

**Huvigruppide kaasamine.** Julgustame ning toetame personali ja meie huvigruppe säästva eluviisi valikute tegemiseks.

## Olulisemad tegevused kvaliteedijuhtimise valdkonnas aastal 2023

### ISO-sertifitseerimine

Metrosert AS viis läbi ettevõttele väljastatud kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteemi standardite ISO 9001:2015 ja ISO 14001:2015 sertifitseerimise järelevalveauditi, mille käigus kinnitati RKASis juurutatud juhtimissüsteemide jätkuvat vastavust eeltoodud standarditele ning lähtuvalt auditi tulemustest võib ettevõtte jätkata talle väljastatud sertifikaatide kasutamist, viidata sertifitseeritusele ning ettevõtte on endiselt kantud Metrosert AS juhtimissüsteemi sertifikaate omavate ettevõtete registrisse.

Kvaliteedijuhtimissüsteemi vastavuse (standard ISO 9001:2015) sertifikaat nr K-173/N kehtivusega kuni 28.02.2024. Standardi järgimine tagab ettevõtte süsteemse toimimise ja spetsifitseerib nõuded kvaliteedijuhtimissüsteemile.

Keskkonnajuhtimissüsteemi vastavuse (standard ISO 14001:2015) sertifikaat nr KK-053/N kehtivusega kuni 28.02.2024. Standardi järgimine annab ettevõtte sidusrühmadele kindluse, et ettevõtte on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele, tema tegevus vastab püsivalt keskkonda puudutavatele õigusaktidele ning keskkonnajuhtimise süsteem toimib tõhusalt ja järjepidevalt.

### Juhtimissüsteemi korrastamine

Ettevõttele püstitatud eesmärkide saavutamiseks ning kliendiootuste efektiivsemaks juhtimiseks jätkus juhtimissüsteemi korrastamine ning tööprotsesside optimeerimine. Lisaks olemasolevate protsesside regulaarsele uuendamisele loodi uute normdokumentidena kinnisvara juhtimiskavade koostamise, kliendi- ja partnerkogemuse kujundamise, tagasiside küsimise ja järeltegevuste korraldamise, mööbli ja muu inventari soetamise ja arvestamise, arendusprojektide lähteülesande koostamise ning hooneautomaatika süsteemide haldamise, monitoorimise ja häireedastusele reageerimise protseduurid, samuti uuendati kõigi RKAS kontorite töökeskkonna riskianalüüse.

Vastavalt juhtimissüsteemi siseauditi plaanile viidi 2023. aastal läbi kliendi tagasiside protsessi korraldust, infosüsteemide kasutajamugavust ja efektiivsust, korruptsiooniennetamise meetmete korraldust, tööohutuse korraldust, üürilepingute sõlmimise ja muutmise protsessi korraldust ning IT ja infoturbe korraldust käsitlevad vastavusauditid. Audiitorite kõigi tähelepanekute kohta on ettevõtte koostanud konkreetsed tegevuskavad, et likvideerida mittevastavused ning rakendada täiendavaid soovitusi.

## Keskkonnasääst

2022. aastal alustati RKASi poolt arendatavate hoonete CO<sub>2</sub>e jalajälje mõõtmise eelduse loomisega. 2023. valmis keskkonnasäästlikkuse edendamise strateegiadokument ning portfelli lisanduvate uute arendusprojektide keskkonnamõjude vähendamiseks RKASi Keskkonnasäästlikkuse tegevuskava 2023-2027.

RKAS on käivitanud haldusobjektidel haldustegevuse efektiivsuse tõstmiseks ennetava hoolduse e-keskkonna arenduse ning selle rakendamine on planeeritud 2024. aastasse.

## Riskijuhtimine

Riigi Kinnisvara riskijuhtimise funktsiooni eesmärk on mõista, hinnata ja juhtida oma tegevusriske, et tagada edukus, saavutada püstitatud eesmärgid ja vähendada tagasilööke. Riskide võimalikud negatiivsed tagajärjed RKASis hõlmavad järgmist:

- ei saavutata strateegilisi eesmärke
- esinevad vead, kahjud, õnnetusjuhtumid või kuritarvitused
- riskide osalisel või täielikul realiseerumisel võib kaasneda maine- ja varaline kahju
- ettevõtte jätkusuutlikkus seatakse kahtluse alla

RKASis on riskide haldamiseks kinnitatud **ühtne raamistik**, mis on kirjeldatud ettevõtte riskijuhtimise protsessis. Protsessi omanikuks on ettevõtte riskijuht. Kõik riskijuhtimise protsessi andmed fikseeritakse elektroonilises riskiregistris. Ettevõtte 2023. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks enim maandamise meetmeid vajanud riskid:

- **tururisk** – turult hangitavate teenuste kvaliteet ning turutõrked
- **kvaliteedirisk** – eesmärkide saavutamiseks püstitatud lähteülesande selgus ning andmete kvaliteet laiemalt
- **mainerisk** – riigi omandis oleva äriettevõtte kuvand, selged protseduurid ja sõnumid partneritele, läbipaistvad otsused
- **haldusteenuse** järelevalve kvaliteedirisk – objekti haldamiseks sõlmitud teenuslepingute täitmise järelevalve
- **protsessiriskid** – informatsiooni killustatus, normdokumentide aegumine
- **projektiriskid** – arendusprojektide püsimine eelarves, ajagraafikus ning nõutud kvaliteedis
- **IT ja talitluspidevuse riskid** – teenusekatkestuste korral talitluspidevuse tagamine, RKAS infosüsteemide turvalisus ja infoturbe haldus.

2022. aastal kõrgema riskifooni loonud Ukraina sõjast tingitud tarneahelate katkemine ehitussektoris ning järsk energiahindade tõus on tasandunud, turg on olukorraga kohanenud ja seetõttu stabiliseerunud ning riskitase RKAS tegevusvaldkonnas ei ole tõusnud.

Riskide hindamist ja monitooringut viivad koostöös riskijuhiga läbi RKASi vastava valdkonna spetsialistid, kellele seatud eesmärkide saavutamist risk mõjutab (riskiomanikud), sejärel vaatab juhtkond need perioodilise aruandluse käigus üle. Riskijuht ajakohastab riskiregistrit ning kontrollib tingimuslike ja kriitiliste riskide maandamist. Riskiregistri ajakohastatud riskide hindamise kokkuvõtte esitatakse RKASi juhtorganitele kinnitamiseks üks kord aastas.

Olulisemad tegevused riskijuhtimise valdkonnas 2023. aastal:

2023. aastal viidi läbi regulaarne riskide hindamine, mille tulemusena on hetkel riskiregistri monitooringus 63 riski, mis jagunevad alljärgnevalt:

|                    |    |
|--------------------|----|
| Finantsrisk        | 15 |
| Mainerisk          | 1  |
| Pettuste risk      | 3  |
| Strateegiline risk | 2  |
| Tegevusrisk        | 41 |
| Väliskeskkonnarisk | 1  |
| Kokku              | 63 |

Riskihindamise käigus uusi riske ei lisandunud, suleti 1 risk, mis on kaotanud oma aktuaalsuse.

Riskide jaotus lähtuvalt nende olulisuse koondhinnangust:

| Riski koondhinnang                  | Enne maandamismeetmeid         | Pärast maandamismeetmeid       |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                     | (sulgudes 2022. aasta tulemus) | (sulgudes 2022. aasta tulemus) |
| Kriitiline (hinnang >15)            | 21 (21)                        | 0 (0)                          |
| Tingimuslik (hinnang 11-15)         | 30 (29)                        | 16 (19)                        |
| Madal (hinnang 7-10)                | 11 (13)                        | 37 (31)                        |
| Väga madal/Väheoluline (hinnang <6) | 1 (1)                          | 10 (14)                        |
| <b>Kokku</b>                        | <b>63 (64)</b>                 | <b>63 (64)</b>                 |

## Sisekontrollisüsteemi enesehindamine

Koostöös ettevõtte siseauditi osakonnaga viidi läbi RKAS sisekontrollisüsteemi (sh riskijuhtimise protsessi elementide küpsustaseme) enesehindamine vastavalt rahvusvaheliselt tunnustatud COSO raamistikule. Nimetatud küpsusmudel on vahend tuvastamiseks tugevamad ja nõrgemad valdkonnad ning võimalikud sammud riskijuhtimise protsessi parendamiseks.

## Talitluspidevuse tagamine

2023. aastal jätkus ettevõtte talitluspidevuse plaanide regulaarne uuendamine, kokkulepitud tegevuste elluviimine (generaatorid, elektriühendused, infoliikuvus) ning sisemiste juhendite uuendamine. Koostöös klientidega kaardistasime kõrgendatud riskitasemega objektid, mille osas jätkub pidev monitooring ning toimepidevust parendavate tegevuste elluviimine.

## Toimiv kvaliteedi- ja keskkonnanjuhtimise protsess

2023. aastal viis Metroser AS RKASile väljastatud ISO 9001:2015 kvaliteedijuhtimise ja ISO 14001:2015 keskkonnanjuhtimise sertifikaatide järelevalveauditi ning uuendas vastavaid sertifikaate kuni 28.02.2024. Audit kinnitas RKASi juhtimissüsteemide vastavust kehtestatud reeglitele, mis annab kindluse nii ettevõtte juhtorganitele kui ka sidusrühmadele, et RKAS on oma äritegevuses pühendunud jätkusuutlikkuse tagamisele ning vastab keskkonna regulatsioonidele.

## Regulaarsed siseauditid

RKAS siseauditi osakond viis 2023. aastal läbi järgmised siseauditid:

1. 2023-001 Kliendi tagasisideprotsessi korraldus
2. 2023-002 Infosüsteemide kasutajamugavuse ja seeläbi efektiivsuse tagamine
3. 2023-003 Korruptsiooni (sh huvide konflikt) ennetamise meetmete korraldus ettevõtteüleselt laiemalt ja vallasvara müügiprotsessi näitel
4. 2023-004 Tööohutuse korraldamine ja tagamine RKASi oskustööliste osas
5. 2023-005 Üürilepingute sõlmimise ja muutmise protsessi korraldus
6. 2023-006 IT/infoturbe auditite 2021-004, 2022-003 ja 2023-002 järelaudit

Kõiki audiitorite tähelepanekuid arvestades on RKAS koostanud tegevuskavad, et likvideerida kitsaskohad. Jätkus RKASi protsesside uuendamine lähtuvalt ettevõtte struktuurist ning protsessikirjelduse põhimõtetest. 2023. aastal valmisid mitmed IT-arendused, mis lihtsustavad informatsiooni ühtset ning turvalist käitlemist nii ettevõtte sees kui ka klientidega informatsiooni vahetamisel. Jätkus ettevõtte 2021–2023 strateegial põhinevate tegevuskavade elluviimine ning kvartaalne aruandlus.

## Korruptsiooniennetus

Riigi Kinnisvara lähtub nulltolerantsi põhimõttest korruptsiooni igasuguste vormide suhtes. Ettevõtte tegevus tugineb aususel ja läbipaistvusel ning peame oluliseks, et kõik töötajad järgiksid samasuguseid eetilisi tõekspidamisi.

Oleme pühendunud koostööle oma tarnijatega ning korrupsiooniennetuse uue meetmena kehtestasime Riigi Kinnisvara tarnijate ärieetika koodeksi, mille eesmärk on anda tarnijatele suuniseid, kuidas RKASiga koostöösuhetes vastutustundlikult tegutseda. Tarnijate ärieetika koodeks kehtib kõikidele RKAS tarnijatele ja nende alltöövõtjatele.

**Korrupsiooniennetuse põhimõtete tagamise meetmed RKASis on järgmised:**

- töötajate eetikakoodeks
- tarnijate ärieetika koodeks
- väärkäitumisest teavitamise reeglistik
- vihjeliin
- kohustuslikust nelja silma printsiibist lähtuvad üldmeetmed protsesside ja tehingute teostamisel
- selgelt reglementeeritud hankeprotseduurid
- selgelt reglementeeritud ning fikseeritud piirmääradega volitused tehingute teostamiseks
- tegevuste logimine, ligipääsuõiguste ning IT süsteemide tsentraalne haldus ja varundamine

Ärihuvide deklareerimise ning huvide konfliktist hoidumise kord täpsustab eetikakoodeksiga kehtestatud üldprintsiipe ning määratleb iga töötaja konkreetsed tegevused huvide konflikti korral, sh kingituste vastuvõtmise ja teenustest keeldumise tingimused. Ühtlasi määratletakse isikute ring, kes on kohustatud minimaalselt üks kord aastas esitama isiklike huvide deklaratsiooni. 2023. aastal kontrolliti 193 RKASi töötaja esitatud deklaratsiooni.

Lisaks huvide deklaratsioonides esitatule on RKAS allutatud alalisele audiitorkontrollile, mille raames hinnatakse ka võimalikke pettuse riske, sh huvide konflikti situatsioone. 2023. aastal ei tuvastatud RKASi töötajate seas võimalikku huvide konflikti või korrupsiooni kahtlusega seotud tegevusi.

# Raamatupidamise aastaruanne

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 29 424         | 18 843         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 568         | 21 352         | 3       |
| Varud                                        | 10 518         | 11 111         | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>57 510</b>  | <b>51 306</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 842          | 1 923          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 940          | 8 176          | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 627 581        | 594 680        | 7       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 2 054          | 2 012          | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>638 417</b> | <b>606 791</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>695 927</b> | <b>658 097</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 9 795          | 5 903          | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 31 839         | 28 344         | 12      |
| Sihtfinantseerimine                          | 0              | 171            | 14      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>41 634</b>  | <b>34 418</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 131 201        | 103 574        | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 57 923         | 58 079         | 12      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>189 124</b> | <b>161 653</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>230 758</b> | <b>196 071</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktiikapital nimiväärtuses                   | 261 416        | 260 572        | 15      |
| Registreerimata aktiikapital                 | 57             | 0              | 15      |
| Ülekurss                                     | 2              | 2              |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 12 933         | 11 327         | 15      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 156 419        | 158 007        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 34 342         | 32 118         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>465 169</b> | <b>462 026</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>695 927</b> | <b>658 097</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 158 532       | 155 962       | 16      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -115 397      | -115 715      | 18      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>43 135</b> | <b>40 247</b> |         |
| Turustuskulud                               | -1 365        | -1 310        | 19      |
| Üldhalduskulud                              | -4 747        | -3 971        | 20      |
| Muud äritulud                               | 6 442         | 5 412         | 17      |
| Muud ärikulud                               | -170          | -556          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>43 295</b> | <b>39 822</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -3 727        | -1 155        | 22      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>39 568</b> | <b>38 667</b> |         |
| Tulumaks                                    | -5 226        | -6 549        | 15      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>34 342</b> | <b>32 118</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                 | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 43 295         | 39 822         |         |
| Korrigeerimised                                                 |                |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 32 535         | 30 276         | 18,20   |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | 0              | -6             |         |
| Muud korrigeerimised                                            | -6 067         | -4 658         |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>26 468</b>  | <b>25 612</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 2 452          | -2 035         |         |
| Varude muutus                                                   | 4 223          | 2 205          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -3 180         | 5 257          |         |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                                | 2              | 175            | 14      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>73 260</b>  | <b>71 036</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                |                |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -60 664        | -39 564        | 7,8     |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 0              | 6              |         |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                                | 7 488          | 3 044          | 14      |
| Laekunud intressid                                              | 393            | 12             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-52 783</b> | <b>-36 502</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                |                |         |
| Saadud laenud                                                   | 40 000         | 0              | 11      |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -8 452         | -6 290         | 11      |
| Makstud intressid                                               | -4 118         | -1 113         | 22      |
| Makstud dividendid                                              | -32 100        | -34 800        | 15      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -5 226         | -6 549         | 15      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-9 896</b>  | <b>-48 752</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>10 581</b>  | <b>-14 218</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 18 843         | 33 061         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>10 581</b>  | <b>-14 218</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 29 424         | 18 843         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                |                               |                                 |          |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Aktiakapital<br>nimiväärtuses | Registreerimata<br>aktiakapital | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2021</b>              | 240 032                       | 230                             | 2        | 9 588                        | 194 269                     | 444 121 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | 32 118                      | 32 118  |
| Emiteeritud aktiakapital       | 20 540                        | -230                            | 0        | 0                            | 0                           | 20 310  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | -34 800                     | -34 800 |
| Muutused reservides            | 0                             | 0                               | 0        | 1 739                        | -1 739                      | 0       |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | 277                         | 277     |
| <b>31.12.2022</b>              | 260 572                       | 0                               | 2        | 11 327                       | 190 125                     | 462 026 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | 34 342                      | 34 342  |
| Emiteeritud aktiakapital       | 844                           | 57                              | 0        | 0                            | 0                           | 901     |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0                               | 0        | 0                            | -32 100                     | -32 100 |
| Muutused reservides            | 0                             | 0                               | 0        | 1 606                        | -1 606                      | 0       |
| <b>31.12.2023</b>              | 261 416                       | 57                              | 2        | 12 933                       | 190 761                     | 465 169 |

Täiendavat informatsiooni omakapitali kirjete kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 15.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Riigi Kinnisvara AS (lühendina RKAS või ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga kasutades soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend. Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend lähtub Eesti finantsaruandluse standardist.

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

### Finantsvarad

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

Raha, nõuded ostjate vastu 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 laekuvas summas.

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

#### Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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 maksetähtaegade mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi,

lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuded loetakse ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 6 kuud üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad 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 sisaldab pangakontode ja lühiajaliste deposiitide saldosid.

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

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- 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 (ettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Varud

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

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

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks, turustamiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuks 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 4%. Maad ei amortiseerita.

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

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutuseesmärk muutub selliselt, et erasektori kasutuses olnud objekt läheb üle avaliku sektori kasutusse, liigitatakse vara ümber põhivaraks. Kui kinnisvaraobjekti kohta on vastu võetus otsus selle müümise kohta, liigitatakse vara ümber varuks. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 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 põhivaral 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 ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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 ja kunsti 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 ümberliigitamisel kinnisvarainvesteeringuks või varuks.

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

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

Hoonestusõiguslepingute alusel kasutatavad kinnistud

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset 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. 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    | 3-5 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.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise 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.

**Ettevõtte 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 tuluse 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 ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kuluse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

**Finantskohustised**

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisde hindamiseks on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaettevõtja juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustistena raamatupidamise aastaaruande lisades.

**Sihtfinantseerimine**

Tulenevalt Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendist kajastavad need avaliku sektori üksused, kes koostavad raamatupidamisaruandeid lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, sihtfinantseerimist järgmiselt: sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna tegevuskulude tegemise või põhivara soetamise perioodil, kui sihtfinantseerimise tingimustega ei kaasne sisuline tagasinõude või laekumata jäämise risk; kui eksisteerib sisuline tagasinõude või laekumata jäämise risk, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna vastava riski kadumisel.

Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglases väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

Mitterahalisel sihtfinantseerimisel võetakse saadud vara bilansis arvele tema õiglases väärtuses.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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 õiglases 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 vaheaktide alusel.

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. Jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a esimene arvesse võetav aasta.

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

## Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod       | 17 424        | 18 843        |
| Tähtajalised hoiused | 12 000        | 0             |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>29 424</b> | <b>18 843</b> |

Tähtajalised deposiidid on 3-kuulise tähtajaga, mis teenivad intressi 4% aastas.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                    | 31.12.2023    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 14 488        | 14 488                            | 0                   | 0            |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 14 502        | 14 502                            | 0                   | 0            |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -14           | -14                               | 0                   | 0            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 554           | 554                               | 0                   |              | 5       |
| Muud nõuded                        | 2 236         | 2 236                             | 0                   | 0            |         |
| Ettemaksed                         | 209           | 209                               | 0                   | 0            |         |
| Kapitalirendi nõuded               | 1 923         | 81                                | 234                 | 1 608        | 9       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>19 410</b> | <b>17 568</b>                     | <b>234</b>          | <b>1 608</b> |         |

|                                    | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 16 962        | 16 962                            | 0                   | 0            |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 16 966        | 16 966                            | 0                   | 0            |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -4            | -4                                | 0                   | 0            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 182           | 182                               | 0                   | 0            | 5       |
| Muud nõuded                        | 3 649         | 3 649                             | 0                   | 0            |         |
| Ettemaksed                         | 477           | 477                               | 0                   | 0            |         |
| Kapitalirendi nõuded               | 2 005         | 82                                | 265                 | 1 658        | 9       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>23 275</b> | <b>21 352</b>                     | <b>265</b>          | <b>1 658</b> |         |

## Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

|                        | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 10 518        | 11 111        |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>10 518</b> | <b>11 111</b> |

2023. aastal teostati allahindlust 91 tuhande euro (2022: 530 tuhat) väärtuses varudena kajastatavate müügiks hoitavate kinnistute neto realiseerimismaksumuse languse tõttu.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2023 |            | 31.12.2022 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 7          | 0          | 5          |
| Käibemaks                                     | 415        | 0          | 86         | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 257        | 0          | 223        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 450        | 0          | 388        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 19         | 0          | 16         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 29         | 0          | 26         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 139        |            | 96         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>554</b> | <b>762</b> | <b>182</b> | <b>658</b> |

Vt ka lisa 3 ja 12.

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

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |              |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                        |              |              | Kokku        |
|                        | Maa          | Ehitised     |              |
| <b>31.12.2022</b>      |              |              |              |
| Soetusmaksumus         | 4 656        | 6 245        | 10 901       |
| Akumuleeritud kulum    | -320         | -2 405       | -2 725       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 336</b> | <b>3 840</b> | <b>8 176</b> |
|                        |              |              |              |
| Amortisatsioonikulu    | 0            | -210         | -210         |
| Ümberliigitamised      | -205         | -821         | -1 026       |
|                        |              |              |              |
| <b>31.12.2023</b>      |              |              |              |
| Soetusmaksumus         | 4 451        | 4 261        | 8 712        |
| Akumuleeritud kulum    | -320         | -1 452       | -1 772       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>4 131</b> | <b>2 809</b> | <b>6 940</b> |

Vt ka lisa 10,18 ja 20.

Kuna RKAS oma kinnisvaraportfelli majandustegevuses kinnisvarainvesteeringuteks ja põhivaraks ei jaga, siis ei peeta ka eraldi arvestust kinnisvarainvesteeringutena kajastatud varade teenitud tulude ja haldamisega otseselt kaasnevate kulude üle. Nimetatud kulud sisalduvad müüdüd toodangu kuludes.

Seisuga 31.12.2023 nagu ka 31.12.2022 ei ole kinnisvarainvesteeringuid laenukohustiste tagatisena panditud.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                                               |        |          |                    |                             |                      |            |                                    | Kokku    |
|-----------------------------------------------|--------|----------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|----------|
|                                               | Maa    | Ehitised | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |          |
| <b>31.12.2022</b>                             |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                | 32 414 | 702 937  | 74                 | 26 014                      | 40 578               | 1 324      | 41 902                             | 803 341  |
| Akumuleeritud kulum                           | 0      | -196 186 | -22                | -12 453                     | 0                    | 0          | 0                                  | -208 661 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 32 414 | 506 751  | 52                 | 13 561                      | 40 578               | 1 324      | 41 902                             | 594 680  |
|                                               |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| Ostud ja parendused                           | 8      | 0        | 0                  | 10                          | 66 145               | 108        | 66 253                             | 66 271   |
| Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost     | 8      | 0        |                    |                             | 0                    | 108        | 108                                | 116      |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused      |        | 0        |                    |                             | 66 145               | 0          | 66 145                             | 66 145   |
| Muud ostud ja parendused                      |        |          | 0                  | 10                          | 0                    | 0          | 0                                  | 10       |
| Amortisatsioonikulu                           | 0      | -29 102  | -15                | -2 358                      | 0                    | 0          | 0                                  | -31 475  |
| Ümberliigitamised                             | -128   | 63 008   | 14                 | 3 435                       | -68 600              | 0          | -68 600                            | -2 271   |
| Ümberliigitamised lõpetamata projektidest     | 230    | 64 928   | 0                  | 3 404                       | -68 562              | 0          | -68 562                            | 0        |
| Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega | -10    | 141      | 0                  | 0                           | 0                    | 0          | 0                                  | 131      |
| Ümberliigitamised varudega                    | -348   | -2 030   | 0                  | 0                           | -38                  | 0          | -38                                | -2 416   |
| Muud ümberliigitamised                        | 0      | -31      | 14                 | 31                          | 0                    | 0          | 0                                  | 14       |
| Muud muutused                                 | 7      | 445      | 0                  | -11                         | -65                  | 0          | -65                                | 376      |
|                                               |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| <b>31.12.2023</b>                             |        |          |                    |                             |                      |            |                                    |          |
| Soetusmaksumus                                | 32 301 | 765 339  | 88                 | 29 424                      | 38 058               | 1 432      | 39 490                             | 866 642  |
| Akumuleeritud kulum                           | 0      | -224 237 | -37                | -14 787                     | 0                    | 0          | 0                                  | -239 061 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                           | 32 301 | 541 102  | 51                 | 14 637                      | 38 058               | 1 432      | 39 490                             | 627 581  |

Vt ka lisa 18 ja 20.

2023. aastal lisandus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena materiaalsed põhivara 492 tuhande euro väärtuses (2022: 17 852). Vt ka lisa 15. Aktsiakapitali lisandumised näidatakse muude muutuste real.

Lõpetamata projektidest senise soetusmaksumusega suurimad on (mln eurot):

Rüütelkonna hoone rekonstrueerimistööd 10,0

Päästeameti Viljandi komando arendus 4,2

Paide kohtu- ja riigimaja arendus 4,0

Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskuse tehnosüsteemide rekonstrueerimistööd 3,0

Jüri päästekomando arendus 2,5

Paide päästekomando arendus 2,2

Haapsalu päästekomando arendus 1,7

Kilingi-Nõmme PPA ja PÄA ühishoone arendus 1,6

A.H.Tammsaare pst 70/1, Pärnu ÜJP laatsaretihoone rekonstrueerimistööd 1,1

2023. aastal akteeriti 5 942 tuhande euro väärtuses (2022: 5 152) lõpetamata projektidena ehitustöid, mille osas kajastati tulu varade

sihtfinantseerimisest keskkvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetuse osas (vt. ka lisa 14 ja 17).

## Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                     |                |                               |                                    | Kokku        |
|---------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------|
|                     | Arvutitarkvara | Muud immateriaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |              |
| <b>31.12.2022</b>   |                |                               |                                    |              |
| Soetusmaksumus      | 4 736          | 106                           | 82                                 | 4 924        |
| Akumuleeritud kulum | -2 910         | -2                            | 0                                  | -2 912       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>1 826</b>   | <b>104</b>                    | <b>82</b>                          | <b>2 012</b> |
|                     |                |                               |                                    |              |
| Ostud ja parendused | 0              | 0                             | 790                                | 790          |
| Amortisatsioonikulu | -712           | -21                           | 0                                  | -733         |
| Ümberliigitamised   | 743            | 0                             | -758                               | -15          |
|                     |                |                               |                                    |              |
| <b>31.12.2023</b>   |                |                               |                                    |              |
| Soetusmaksumus      | 5 479          | 106                           | 114                                | 5 699        |
| Akumuleeritud kulum | -3 622         | -23                           | 0                                  | -3 645       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>1 857</b>   | <b>83</b>                     | <b>114</b>                         | <b>2 054</b> |

Vt ka lisa 18 ja 20.

## Lisa 9 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                  | 31.12.2023   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|----------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |             |          |
| KOV koolid (väljaostuõigusega)   | 1 849        | 46                                | 195                 | 1 608        | 11.2038     |          |
| Muud väljaostuõigusega           | 74           | 35                                | 39                  | 0            | 01.2026     |          |
| <b>Kapitalirendinõuded kokku</b> | <b>1 923</b> | <b>81</b>                         | <b>234</b>          | <b>1 608</b> |             | <b>3</b> |

|                                  | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |              | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|----------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta  |             |          |
| KOV koolid (väljaostuõigusega)   | 1 897        | 48                                | 191                 | 1 658        | 11.2038     |          |
| Muud väljaostuõigusega           | 108          | 34                                | 74                  | 0            | 01.2026     |          |
| <b>Kapitalirendinõuded kokku</b> | <b>2 005</b> | <b>82</b>                         | <b>265</b>          | <b>1 658</b> |             | <b>3</b> |

Kõik lepingud on sõlmitud Eesti kroonides, kuid peale eurole üleminekut käib arvestus eurodes. Kapitalirendi nõuete intressimäär on 0,7% + 12 kuu EURIBOR.

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr   |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |           |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>328</b> | <b>31</b>                         | <b>141</b>          | <b>156</b>  | <b>11</b> |

|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr   |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |           |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>358</b> | <b>30</b>                         | <b>134</b>          | <b>194</b>  | <b>11</b> |

## Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

#### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 94 092         | 89 451         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 5 101          | 5 994          |
| Muud varad                                               | 585 443        | 548 990        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>590 544</b> | <b>554 984</b> |

Muude varade all on kajastatud materiaalseks põhivaraks liigitatud ja välja üüritud maad, hooned, kunst ning muu inventar.

Enamikku lepingutest on sisse kirjutatud, et üüritasu on võimalik korrigeerida kord aastas tarbijahinnaindeksiga.

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise jääkmaksumusega 1 840 tuhat eurot (2022: 2 182 tuhat eurot) tulu ei teeni, kuna need ei ole välja renditud ja ootavad uusi äriühendusi.

Kinnisvarainvesteeringute osas vt lisa 6.

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2023  | 2022  |
|------------------|-------|-------|
| Kasutusrendikulu | 9 049 | 8 459 |

Valdava osa renditud varast moodustab erasektorilt üürile võetud hooned ja ruumid, mida ettevõtte üürib oma klientidele edasi. 2023. aastal oli nimetatud hoonete üüritulu 10 014 tuhat eurot ja üürikulu 8 486 tuhat eurot (2022: tulu 8 623 ja kulu 7 962 tuhat eurot).

## Lisa 11 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 92 168     | 9 764                             | 39 852              | 42 552      |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 48 500     | 0                                 | 48 500              | 0           |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 328        | 31                                | 141                 | 156         | 9       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 140 996    | 9 795                             | 88 493              | 42 708      |         |
|                                      |            |                                   |                     |             |         |
|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 60 619     | 5 873                             | 24 080              | 30 666      |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 48 500     | 0                                 | 48 500              | 0           |         |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 358        | 30                                | 134                 | 194         | 9       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 109 477    | 5 903                             | 72 714              | 30 860      |         |

Pikaajaliste pangalaenude intressimäär põhineb kuue kuu Euriboril, millele lisandub marginaal 0,34 – 0,89% aastas. Pikaajaliste pangalaenude tähtajad on 2028., 2033. ja 2038. aastal ning 6 kuu laenuintressid on kuni 3,89%.

Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 1,61% ja lunastustähtaeg saabub 2027. aastal. Riigi Kinnisvara AS võlakirjad on registreeritud väärtpapieriregistris (ISIN-kood EE3300111236).

Laenude ja võlakirjade alusvaluuta on euro.

Laenukohustise tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale materiaalse põhivarana kajastatud kinnistule bilansilise jääkmaksumusega 29 645 tuhat eurot.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Võlad tarnijatele                | 24 814        | 24 814                           | 0                   | 0             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 923           | 923                              | 0                   | 0             |         |
| Maksuvõlad                       | 762           | 762                              | 0                   | 0             | 5       |
| Muud võlad                       | 1 322         | 1 322                            | 0                   | 0             |         |
| Intressivõlad                    | 165           | 165                              | 0                   | 0             |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 157         | 1 157                            | 0                   | 0             |         |
| Saadud ettemaksed                | 61 941        | 4 018                            | 10 196              | 47 727        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 61 941        | 4 018                            | 10 196              | 47 727        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>89 762</b> | <b>31 839</b>                    | <b>10 196</b>       | <b>47 727</b> |         |

|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Võlad tarnijatele                | 22 541        | 22 541                           | 0                   | 0             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 817           | 817                              | 0                   | 0             |         |
| Maksuvõlad                       | 658           | 658                              | 0                   | 0             | 5       |
| Muud võlad                       | 1 060         | 1 060                            | 0                   | 0             |         |
| Intressivõlad                    | 74            | 74                               | 0                   | 0             |         |
| Muud viitvõlad                   | 986           | 986                              | 0                   | 0             |         |
| Saadud ettemaksed                | 61 347        | 3 268                            | 10 196              | 47 883        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 61 347        | 3 268                            | 10 196              | 47 883        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>86 423</b> | <b>28 344</b>                    | <b>10 196</b>       | <b>47 883</b> |         |

Võlgade ja saadud ettemaksete hulgas kajastatakse RKASle laekunud tagatisraha 1 156 tuhat eurot (2022: 985 tuhat eurot), ostjate ettemakseid 2 659 tuhat eurot (2022: 1 891 tuhat eurot) ning lepingutest tulenevaid tulevaste perioodide remondikohustisi 1 360 tuhat eurot (2022: 1 377 tuhat eurot). Nimetatud kohustised on intressi mitteandvad.

Pikaajalise tulevaste perioodide tuluna kajastatakse Haridusministeeriumi poolt tasutud üüri ettemaksu Maarjamaa Hariduskolleeegiumi Emajõe õppekeskuse eest 3 933 tuhat eurot (2022: 4 120 tuhat eurot) ja Eesti Rahva Muuseumi üüri ettemaksu 49 449 tuhat eurot (2022: 49 304 tuhat eurot).

Pikaajaliste tulevaste perioodide tulus kajastub Suur-Ameerika 1 hoonestusõiguse müügist laekunud tasu, mida periodiseeritakse tuludesse kokku 50 aasta jooksul. Kohustise jääk on 4 541 tuhat eurot (2022: 4 655 tuhat eurot).

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

Tingimuslikud investeerimiskohustised

Seisuga 31.12.2023 on RKASil investeerimiskohustisi (kohustisi, mille täitmise vajadust hindame sisuliselt kindlaks) kokku summas ca 217,2 mln eurot (2022: 140,6). Suurenemine 2022. ja 2023. aasta vahel on tingitud mitme mahuka investeeringu otsuse kinnitamisest ning varasemalt töös olnud projektide parendustööde kokkulepete sõlmimisest.

Arendusprojektidega seotud investeerimiskohustistest suuremad on alates 2023 (mln eurot):

- Loodusmaja hoone Tallinnas 70,6
- Lasnamäe 2 IT-maja hoone Tallinnas 19,1
- Tartu kohtumaja hoone Tartus 17,1
- Rüütelkonna hoone Tallinnas 9,1

Lisaks hindame olemasolevatest üürilepingutest tulenevaks remontidega seotud tinglikuks kohustuseks 64,8 mln eurot.

Kindlad investeerimiskohustised (v.a. tuleviku remondikohustised) realiseeritakse eeldatavalt järgnevas tempos (mln eurot):

2024 – 60,8

2025 – 52,9

2026 – 22,1

Remondikohustisi realiseeritakse üürilepingute kestvuse jooksul vastavalt tekkivale vajadusele.

Investeeringute finantseerimisel on aluseks ettevõtte omaniku ootused, mille kohaselt lähtume majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Kesk-pikas perspektiivis liigutakse omakapitali osakaalu 55-60% varade kogumahust suunas.

Aastatel 2024-2027 finantseeritakse investeeringuid 77,6 mln euro ulatuses meetmest „Energiaatõhususe ja taastuenergia kasutuse edendamine avaliku sektori hoonetes“ ja moderniseerimisfondi meetmest hoonete energiaatõhusamaks muutmiseks (vt ka lisa 14 ja 17).

Lisaks märgime, et Riigi Kinnisvara AS on kaasatud rahvamajanduse arvepidamises valitsussektori hulka ja uute investeeringumahtude teostamiseks on vajalik üldkoosoleku nõusolek. Eelnevalt toodud investeeringuteks on olemas vajalikud volitused.

## Lisa 14 Sihtfinantseerimine (tuhandetes eurodes)

|                                                   | 31.12.2021 |            | Laekunud | Kajastatud kasumiaruandes | 31.12.2022 |            | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|------------|------------|----------|---------------------------|------------|------------|---------|
|                                                   | Nõuded     | Kohustised |          |                           | Nõuded     | Kohustised |         |
| Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks        |            |            |          |                           |            |            |         |
| Keskkvalituse hoonete energiatõhususe parandamine | 1 408      | 0          | 2 930    | 5 152                     | 3 628      | 0          | 7,17    |
| Muud                                              | 82         | 0          | 114      | 32                        | 0          | 0          |         |
| Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks  | 1 490      | 0          | 3 044    | 5 184                     | 3 628      | 0          |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks               |            |            |          |                           |            |            |         |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks         | 2          | 0          | 175      | 4                         | 0          | 171        |         |
| Kokku sihtfinantseerimine                         | 1 492      | 0          | 3 219    | 5 188                     | 3 628      | 171        |         |

|                                                   | 31.12.2022 |            | Laekunud | Kajastatud kasumiaruandes | 31.12.2023 |            | Lisa nr |
|---------------------------------------------------|------------|------------|----------|---------------------------|------------|------------|---------|
|                                                   | Nõuded     | Kohustised |          |                           | Nõuded     | Kohustised |         |
| Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks        |            |            |          |                           |            |            |         |
| Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine | 3 628      | 0          | 7 488    | 5 942                     | 2 082      | 0          | 7,17    |
| Muud                                              | 0          | 0          | 0        | 196                       | 43         | 0          |         |
| Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks  | 3 628      | 0          | 7 488    | 6 138                     | 2 125      | 0          |         |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks               |            |            |          |                           |            |            |         |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks         | 0          | 171        | 2        | 19                        | 0          | 0          |         |
| Kokku sihtfinantseerimine                         | 3 628      | 171        | 7 490    | 6 157                     | 2 125      | 0          |         |

Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetust saadakse samanimelise meetme vahenditest. Toetuse andjaks on Rahandusministeerium.

Ettevõtte on kohustatud hoidma hoonet keskvalitsuse kasutuses vähemalt viis aastat projekti lõppemisest arvates, seejuures ei või tõsta üürilepingu kehtivuse lõpuni keskvalitsuse üürimakseid johtuvalt projektiga kaasnevatest, kuid toetusega kaetud kuludest.

2023. aastal on enim arvestatud järgmiste rekonstrueerimistööde toetuseks (mln eurot):

Astangu Kutserahatise Keskuse tehnosüsteemide rekonstrueerimistööd 2,4

Kohtla-Järve PPA ja PÄA ühishoone 0,9

Elva PPA ja PÄA ühishoone 0,7

Keskkonnaameti Türi büroohoone 0,6

Paide päästekomando 0,6

Vt ka lisa 13.

## Lisa 15 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 261 416    | 260 572    |
| Aktsiate arv (tk)    | 2 614 160  | 2 605 717  |
| Aktsiate nimiväärtus | 100        | 100        |

2023. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja registreeriti äriregistris 8 443 2023. aastal emiteeritud uut aktsiat.

- Raamatupidamises võeti arvele kuid aastaaruande lõpu seisuga on äriregistris registreerimata 572 emiteeritud uut aktsiat.

Emiteeritud aktsiate eest anti 2023. aastal mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 903 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati 410 tuhande euro ja materiaalseks põhivaraks 493 tuhande euro väärtuses kinnistuid (vt ka lisa 7). Varasemate aastate otsuste tühistamisena tagastati riigile kaks kinnistut väärtusega 1 tuhat eurot.

2022. aastal toimusid järgmised liikumised:

- Raamatupidamises võeti arvele ja registreeriti äriregistris 3 932 2021. aastal emiteeritud uut aktsiat.

- Raamatupidamises võeti arvele ja registreeriti äriregistris 199 170 2022. aastal emiteeritud uut aktsiat.

Emiteeritud aktsiate eest anti 2022. aastal mitterahaliste sissemaksetena üle kinnistuid 20 672 tuhande euro väärtuses, millest varudeks liigitati 2 680 tuhande euro, kinnisvarainvesteeringuteks 140 tuhande euro ja materiaalseks põhivaraks 17 852 tuhande euro väärtuses kinnistuid. Varasemate aastate otsuste tühistamisena tagastati riigile kaks kinnisvarainvesteeringutena arvel olnud kinnistut väärtusega 362 tuhat eurot.

Mitterahalise sissemaksena saadud kinnistud kantakse ettevõtte bilansis registreerimata aktsiakapitali reale, kui kinnistusregistris on vastavad kinnistamisotsused sisse kantud.

2023. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 32 100 tuhat eurot (2022: 34 800). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 5 226 tuhat eurot (2022: 6 549).

RKASi jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2023 moodustas 190 761 tuhat eurot (2022: 190 125). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu madalama maksumääraga 14/86 ja tavamääraga 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik omanikele dividendidena välja maksta 153 582 tuhat eurot (2022: 153 346) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 35 462 tuhat eurot (2022: 35 174).

## Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                   | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |                |                |
| Eesti                                             | 157 962        | 155 455        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud                | 446            | 479            |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>158 408</b> | <b>155 934</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |                |                |
| Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud         | 124            | 28             |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>124</b>     | <b>28</b>      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>158 532</b> | <b>155 962</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |                |                |
| Tulu üürist ja vahendatud teenustest              | 144 826        | 146 254        |
| Arendusteenused                                   | 2 025          | 1 405          |
| Varude müük                                       | 11 609         | 8 299          |
| Intressitulu kapitalirendilepingutest             | 72             | 4              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>158 532</b> | <b>155 962</b> |

## Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                            | 2023         | 2022         | Lisa nr |
|----------------------------|--------------|--------------|---------|
| Tulu sihtfinantseerimisest | 6 157        | 5 188        | 7,13,14 |
| Muud äritulud              | 285          | 224          |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>6 442</b> | <b>5 412</b> |         |

Sihtfinantseerimise tulu pärineb peamiselt keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetmest.

## Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuhandetes eurodes)

|                                                       | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara                    | 4 241          | 2 262          |         |
| Haldustegevusega seotud kulud:                        |                |                |         |
| Haldamisteenus                                        | 377            | 373            |         |
| Tehnohooldus                                          | 7 770          | 6 875          |         |
| Heakord                                               | 14 770         | 13 247         |         |
| Ehitus- ja remonttööd                                 | 9 406          | 8 586          |         |
| Omanikukohustused                                     | 685            | 603            |         |
| Elektrienergia                                        | 16 166         | 25 679         |         |
| Küte (soojusenergia)                                  | 9 089          | 9 738          |         |
| Vesi ja kanalisatsioon                                | 1 700          | 1 776          |         |
| Kommunikatsiooniteenused                              | 17             | 17             |         |
| Muud tarbimisteenustega seotud kulud                  | 76             | 35             |         |
| Tugiteenused                                          | 2 760          | 2 395          |         |
| Üürikulu                                              | 8 459          | 7 962          |         |
| Haldusobjektide kulum                                 | 31 759         | 29 539         | 6,7,8   |
| Palk ja sotsiaalmaksud                                | 6 354          | 5 534          | 21      |
| Kapitaliseeritud tööjõukulud                          | -225           | -221           |         |
| Muud kulud                                            | 250            | 219            |         |
| Arendusteenuste kulud:                                |                |                |         |
| Arendusprojektide kulu                                | 991            | 410            |         |
| Palk ja sotsiaalmaksud                                | 731            | 665            | 21      |
| Muud kulud                                            | 21             | 21             |         |
| <b>Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>115 397</b> | <b>115 715</b> |         |

## Lisa 19 Turustuskulud (tuhandetes eurodes)

|                              | 2023         | 2022         | Lisa nr |
|------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Sisseostetud teenused        | 54           | 170          |         |
| Palk ja sotsiaalmaksud       | 2 179        | 1 852        | 21      |
| Kapitaliseeritud tööjõukulud | -945         | -801         |         |
| Muud kulud                   | 77           | 89           |         |
| <b>Kokku turustuskulud</b>   | <b>1 365</b> | <b>1 310</b> |         |

## Lisa 20 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

|                                | 2023         | 2022         | Lisa nr |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Palk ja sotsiaalmaksud         | 2 284        | 1 940        | 21      |
| Kontori põhivara kulum         | 776          | 737          | 6,7,8   |
| Üür ja muud kontoripinna kulud | 145          | 163          |         |
| IT kulud                       | 521          | 394          |         |
| Muud personalikulud            | 316          | 210          |         |
| Muud kulud                     | 705          | 527          |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>    | <b>4 747</b> | <b>3 971</b> |         |

## Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                                                               | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Palgakulu                                                                                     | 8 959         | 7 764         |         |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 3 002         | 2 599         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>11 961</b> | <b>10 363</b> | 18-20   |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 245           | 234           |         |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |               |               |         |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 219           | 207           |         |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 17            | 19            |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 9             | 9             |         |

Palgakuludes sisalduvad töötasud summas 8 710 tuhat eurot (2022: 7 602) ja erisoodustusena antud hüved 249 tuhat eurot (2022: 162).

## Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

|                                          | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Finantstulud                             | 482           | 12            |
| Intressikulu                             | -4 209        | -1 167        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-3 727</b> | <b>-1 155</b> |

## Lisa 23 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023      | 2022      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                  | Teenused  | Teenused  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 57        | 21        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>57</b> | <b>21</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 300         | 250         |

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäri ja tema konsolideerimisgrupiga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajatega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust. Tegev- ja kõrgema juhtkonna hulka loetakse ema- ja tütaretevõtjate juhatuse ning nõukogu liikmed. Riigi Kinnisvara ASi omanikuks on Eesti Vabariik ja aktsiate valitsejaks on Rahandusministeerium.

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

Riigi Kinnisvara ASi juhatuse liikmetel on õigus lahkumishüvitisele, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi nõukogu algatusel enne juhatuse liikme volituse tähtaja möödumist. Seisuga 31.12.2023 on potentsiaalne lahkumiskompensatsioon 48 tuhat eurot (31.12.2022: 47).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2023. aastal nii nagu ka 2022. aastal moodustatud allahindluseid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2024

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JANEK LEPP         | Juhatuse liige     | 28.03.2024           |

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsionärile

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

#### **Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga**

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand

Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

28. märts 2024

Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10788733) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 28.03.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 156 419        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34 342         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>190 761</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 1 717          |
| Dividendideks                                                          | 34 300         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 154 744        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>190 761</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 156 419        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 34 342         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>190 761</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 1 717          |
| Dividendideks                                                          | 34 300         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 154 744        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>190 761</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus       | 68201      | 144898278       | 91.40%      | Jah            |
| Enda kinnisvara ost ja müük                                | 68101      | 11608954        | 7.32%       | Ei             |
| Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine | 7112       | 2024707         | 1.28%       | Ei             |